

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Nordosten**

769611-5760

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Nordosten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-03 hos Bolagsverket. Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mats Jonasson	Ordförande
Bodil Liedman	Ledamot
Ulla Berg	Ledamot
Per Helm	Ledamot
Lena Håkansson	Ledamot
Martin Everbring	Ledamot
Ylva Rossing	Suppleant
Annette Holm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma avgår eller löper mandatperioden ut för följande personer: Per Helm, Ulla Bergh, Lena Håkansson, Martin Everbring, Ylva Rossing samt Annette Holm.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Annette Johansson

#### Revisor

Förenade Revisorer i Göteborg AB

Per Gillmert

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 5:24	2006	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av 3 stycken flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1967-1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 18 746 kvadratmeter, varav 14 780 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 3 966 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter vid årets slut 205 lägenheter med bostadsrätt samt 21 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt. Under året har två lägenheter ombildats till bostadsrätt.

#### **I lokalerna bedrivs följande verksamheter:**

Lägenhetshotell Slottskogens vandrarhem	357 kvm	
Lager	109 kvm	
Kontor/lager	178 kvm	uppsagd 2023-09-30
Student/forskarbostäder, Gbgs universitet	960 kvm	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler och momspliktig för försäljning av laddstolpsel.

Föreningen är medlem i Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening och Vegastadens Sopsug Samfällighetsförening.

Föreningens andel är 35,84%. Samfälligheten förvaltar mark- och garageytor/sopsug.

#### **Byggnadens tekniska status**

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2018 till och med 2047.

#### **Utfört underhåll under 2023**

Ventilationsåtgärder  
Tvättstugan NOP 18  
Barnvagnsförråd N-huset  
Tätning av grund och terasser J-huset  
Routerbyte  
Entréer  
Taktvätt på samtliga hus

#### **Planerat underhåll 2024**

#### **Förvaltning**

Internetleverantör	Ownit
Fastighetsskötsel, tekn.förvaltning och städning	Optimal Service Väst AB
Akuta åtgärder på jourtid	Låsinvest
Service hissar	Vinga Hiss
Ekonomisk förvaltning	Primär fastighetsförvaltning AB
Elleverantör	Gbgs Energi / Din El

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	317
Antal medlemmar vid årets slut	320

Under verksamhetsåret har 21 (16) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning ägt rum. Två lägenheter har nyupplåtits till bostadsrätt.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.  
Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är:  
- årsavgift (som inkluderar värme, vatten, kabel-TV, bredband)

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	16 031	15 963	15 892	15 659
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-410	-1 627	2 392	2 254
Resultat efter påverkan fond (tkr)	-4 410	-1 137	-1 608	-1 746
Soliditet (%)	61,0	58,8	56,3	55,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR	738	747	747	747
Årsavgifternas andel av total intäkt (%)*	61	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR	11 050	11 739	12 958	13 323
Skuldsättning kr/kvm*	8 770	0	0	0
Sparande kr/kvm*	148	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	15	0	0	0
Energikostnad kr/kvm*	170	0	0	0

\* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Upplysning om förlust:

Årsredovisningen visar ett negativt resultat. Detta beror till största delen på föreningens avskrivningar.

Kassaflödet är positivt.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	204 505 600	50 501 172	13 396 668	-43 493 086	-1 627 085	<b>223 283 269</b>
Nyupplåtelse av lägenhet	3 553 907	7 046 093				<b>10 600 000</b>
Avs. fond enl stadgar			-4 000 000	4 000 000		<b>0</b>
Ianspråktagande fond			4 490 000	-4 490 000		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				-1 627 085	1 627 085	<b>0</b>
Årets resultat					-409 521	<b>-409 521</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>208 059 507</b>	<b>57 547 265</b>	<b>13 886 668</b>	<b>-45 610 171</b>	<b>-409 521</b>	<b>233 473 748</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-44 630 171
årets förlust	-409 521
	<b>-45 039 692</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	4 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-625 000
i ny räkning överföres	-48 414 692
	<b>-45 039 692</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	16 031 425	15 963 205
Övriga rörelseintäkter	3	238 320	34 798
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 269 745</b>	<b>15 998 003</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-11 250 893	-12 744 432
Övriga externa kostnader	5	-747 846	-843 271
Personalkostnader		-323 412	-341 784
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 562 528	-2 538 202
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 884 679</b>	<b>-16 467 688</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 385 066</b>	<b>-469 685</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		153 267	20 119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 947 854	-1 177 519
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 794 587</b>	<b>-1 157 400</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-409 521</b>	<b>-1 627 085</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-409 521</b>	<b>-1 627 085</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-409 521</b>	<b>-1 627 085</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 10	358 649 513	361 212 041
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>358 649 513</b>	<b>361 212 041</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>358 649 513</b>	<b>361 212 041</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 978	20 994
Övriga fordringar	7	13 903 364	7 597 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 070 143	1 000 181
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>14 991 485</b>	<b>8 618 284</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 363 551	10 173 834
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 363 551</b>	<b>10 173 834</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>24 355 036</b>	<b>18 792 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>383 004 549</b>	<b>380 004 159</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		265 606 772	255 006 772
Fond för yttre underhåll	8	12 906 668	13 396 668
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>278 513 440</b>	<b>268 403 440</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-44 630 171	-43 493 086
Årets resultat		-409 521	-1 627 085
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-45 039 692</b>	<b>-45 120 171</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>233 473 748</b>	<b>223 283 269</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	85 900 000	111 927 175
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>85 900 000</b>	<b>111 927 175</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	60 027 175	40 450 000
Leverantörsskulder		972 420	1 927 880
Skatteskulder		33 030	17 210
Övriga skulder		75 551	11 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 522 625	2 386 934
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>63 630 801</b>	<b>44 793 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>383 004 549</b>	<b>380 004 159</b>



## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 385 066	-469 685
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 562 528	2 538 202
Erhållen ränta	90 947	20 119
Betald ränta	-1 686 974	-1 183 541

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 351 567                      905 095

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	3 016	-5 300
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 313 896	-864 739
Förändring av leverantörsskulder	-955 460	1 246 233
Förändring av kortfristiga skulder	-45 510	-363 560
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 960 283</b>	<b>917 729</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-480 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-480 000</b>

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-6 450 000	-15 000 000
Nyupplåtelse	10 600 000	4 420 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 150 000</b>	<b>-10 580 000</b>

### Årets kassaflöde

**-810 283                      -10 142 271**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	10 173 834	20 316 105
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 363 551</b>	<b>10 173 834</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Föreningen har ingen anställd personal. Arvoden till styrelsen betalas ut i enlighet med beslut på stämma.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	Linjär plan	1 %	Slutår 2113
Förbättringar	Linjär plan	1 %	Slutår 2113
Lägenheter	Linjär plan	1,04 %	Slutår 2113-2114
Tvättstuga lokalanp.	Linjär plan	20 %	Avskrivet
Laddstolpar	Linjär plan	10 %	Slutår 2029
Laddstolpar	Linjär plan	10 %	Slutår 2032

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	9 752 565	9 675 564
Hyror bostäder	2 060 457	2 125 656
Hyror lokaler	2 838 579	2 828 769
Hyror garage och parkeringsplatser	1 268 680	1 285 489
Laddstolpar el	111 144	47 727
	<b>16 031 425</b>	<b>15 963 205</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Avgift andrahandsuthyrning	66 062	21 334
Påminnelseavgifter	5 860	7 180
Försäkringsersättningar	162 329	0
Öres- och kronutjämning	4 068	6 284
	<b>238 319</b>	<b>34 798</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel/städning	1 617 542	1 606 099
Serviceavtal	101 745	93 314
Löpande underhåll	2 324 995	883 848
Planerat underhåll	625 132	4 489 785

El	457 386	364 467
Värme	1 697 169	1 589 746
Vatten	666 161	616 650
Avfallshantering	50 894	48 324
Försäkring	202 114	194 154
Samfällighetsavgift	2 381 221	1 798 481
Kabel-TV/bredband	429 998	401 553
Fastighetskatt/avgift	666 971	651 151
Brandskydd / Övrig tillsyn	29 565	6 859
	<b>11 250 893</b>	<b>12 744 431</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Tele-och datakommunikation	29 235	22 328
Föreningskostnader	7 043	10 986
Revisionsarvode	29 187	31 187
Ekonomisk förvaltning	276 768	262 464
Förvaltningsarvode övrigt	18 583	17 337
Administration	22 626	27 902
Konsultarvode	117 694	332 245
Medlemsavgifter	16 709	19 033
Juridiska åtgärder	0	12 462
Kostnad för nyupplåtelse	206 981	75 824
Övriga externa kostnader	23 020	31 503
	<b>747 846</b>	<b>843 271</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	388 225 197	387 745 197
Inköp laddstationer		480 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>388 225 197</b>	<b>388 225 197</b>
Ingående avskrivningar	-27 013 156	-24 474 954
Årets avskrivningar	-2 562 528	-2 538 202
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 575 684</b>	<b>-27 013 156</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>358 649 513</b>	<b>361 212 041</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	134 207 360	134 207 360
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	191 604 000	191 604 000
Taxeringsvärde mark	246 001 000	246 001 000
	<b>437 605 000</b>	<b>437 605 000</b>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	417 000 000	417 000 000
Taxeringsvärde lokaler	20 605 000	20 605 000

437 605 000 437 605 000

**Not 7 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	34 980	13 587
Momsfordran	0	22 039
Fordran Fridhem-Johannedal	7 736 401	7 457 622
Fordran Vega sopsug	131 983	103 861
Handelsbanken	6 000 000	0
	<b>13 903 364</b>	<b>7 597 109</b>

**Not 8 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	13 396 668	9 396 668
Avsättning enligt beslut på årsstämma	4 000 000	4 000 000
Ianspråktagande enligt beslut på årsstämma	-4 490 000	0
	<b>12 906 668</b>	<b>13 396 668</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank Hypotek AB	0,860	2026-09-25	35 450 000		35 450 000
Stadshypotek AB	0,400	2024-03-30	46 027 175		46 027 175
Stadshypotek AB	3,930	2027-04-30	25 450 000	5 450 000	20 000 000
Stadshypotek AB	4,700	2024-01-02	15 000 000	1 000 000	14 000 000
Stadshypotek AB	0,890	2025-12-30	30 450 000		30 450 000
			<b>152 377 175</b>	<b>6 450 000</b>	<b>145 927 175</b>
Jan 2024 amorteras 6 000 tkr					
Planenlig amortering 2-5 år					0

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	207 000 000	207 000 000
	<b>207 000 000</b>	<b>207 000 000</b>

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Januari 2024 amorterar föreningen 6 000 000 kr på sina lån.

Göteborg 2024- 04-20



Bodil Liedman



Ulla Bergh



Per Helm



Lena Håkansson



Mats Jonasson



Martin Everbring

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-06

Förenade Revisorer i Göteborg



Per Gillmer  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nordosten  
Org.nr. 769611-5760

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordosten 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 revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upphöra med 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 revisions sed 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. Riskerna 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, förfälskning, 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 Nordosten 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 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.

Göteborg den 2024-05-06

  
Per Gillmer  
Auktoriserad revisor