

Original

Årsredovisning för  
**Brf EAST i Jönköping**

769634-5458

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-3         |
| Resultaträkning              | 4           |
| Balansräkning                | 5-6         |
| Noter                        | 7-10        |
| Underskrifter                | 11          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf EAST i Jönköping, 769634-5458 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-11-01. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Tillträde var i slutet av februari 2020.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Domherren 25 som uppförs 2019-2020. Fastigheten består av två huskroppar i kvartersstruktur kring innergård. Garage i källare under hela fastigheten.

Adress: Slottsgatan 42 och 44 i Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

| Antal | rok | yta, m <sup>2</sup> |
|-------|-----|---------------------|
| 39    | 2   | 46-71               |
| 16    | 3   | 72-85               |
| 7     | 4   | 97-102              |
| 1     | 5   | 114                 |

**63**

Total boarea är 4 265 m<sup>2</sup>

Total lokalarea är 73 m<sup>2</sup>

### Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Tosito AB, lokalvård av Stormtrivs AB och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för hushållsel fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

### Delägarförvaltning

Brf East, Brf East 2 och Tosito Domherren i Jönköping AB har träffat avtal om delägarförvaltning gällande gemensamhetsanläggningarna GA:1 parkeringsanläggning, GA:2 gårdsanläggning, GA:3 fjärrvärme/elcentral, GA:4 kallvatten, GA:5 spillvatten, GA:7 värme och GA:8 sophantering.

### Föreningsfrågor

#### Medlemsinformation

Föreningen hade per bokslutsdatum 87 medlemmar.

#### Överlåtelse

64 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av basbeloppet.

### Styrelseledamöter

Styrelsen från föreningsstämman den 6 oktober 2020

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Rolf Öborg             | Ordförande      |
| Matilda Svensson Duric | Vice ordförande |
| Emma Karlsson          | Sekreterare     |
| Per-Olof Palm          | Ledamot         |
| Tobias Rosenberg       | Ledamot         |
| Carl-Henrik Ingerman   | Suppleant       |

### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson  
Suppleant: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman

## Styrelsens verksamhetsrapport

En ny styrelse i brf East valdes 20-10-06. Det är relativt kort tid som styrelsen har varit verksam, varför verksamhetsrapporten blir relativt tunn.

Styrelsen har haft tre protokollförda möten under året. Frågorna har primärt berört omständigheter som uppmärksammats av de boende, under de månader vi har bott i våra lägenheter.

Det stora problemet under sommaren/hösten har varit sopsorteringen. Osäkerhet, okunnighet och slarv har resulterat i ohygieniska förhållande i sopstationerna både på Slottsgatan och stationen mot Odengatan. Styrelsen har gjort en aktiv insats. Idag har vi nått en stor medvetenhet om sortering av sopor, och var olika kategorier skall slängas.

Lokalgatan/räddningsvägen utanför Slottsgatan 44 A, B har betraktats som gratis parkeringsyta. Det har inneburit åtföljande problem med framkomlighet. Efter förbudsskyltar har kommit upp, har också olovlig parkering i stort sett försvunnit.

Efter div problem med stölder i garaget, har kameror installerats för kontinuerlig bevakning. Det verkar ha haft avsedd effekt, eftersom inga störningar har noterats efter det.

Tillsammans med East 2 och Tosito, ( som är hyresvärd för fastigheten Domherren ) har vi påbörjat en utökning av gårdshuset möjligheter att framledes erbjuda lokaler, när våra medlemmar önskar ha sammankomst för större sällskap. Målet är kapacitet för 14 personer.

Det är också styrelsens skyldighet att vara informerade om vilka personer som, av olika anledningar, bor i någon av föreningens lägenheter. Ett arbete har påbörjats för att kunna kartlägga detta.

I övrigt har styrelsen angivit inriktningen på arbetet. Ledord har härvidlag varit noggrann kontroll av kostnader/intäkter och ökad trivsel för samtliga medlemmar. Kostnadseffektiviteten kan vi nå, genom månatlig uppföljning av kostnader/intäkter och budgetutfall i samarbete med Jönköpingsbostäder (vår förvaltare). Ökad trivsel kan vi nå, genom att samtliga boende har kunskap om gällande regelverk och de förväntningar som medlemmarna ställer på ett trivsamt boende. Styrelsen kommer också att kunna ställa upp med positiva insatser, som förhoppningsvis kommer att förstärka trivselfaktorn för våra medlemmar.

Styrelsen har också övertagit samtliga avtal tecknade mellan Brf East (interimsstyrelsen) och leverantörer/ intressenter. Det är ca 30 avtal som berör olika delar av föreningens verksamhet. Det är ett omfattande arbete att tillgodogöra sig innehållet. Vi har inte för avsikt att göra några ev ändringar förrän vi har fått bättre inblick i avtalsstrukturen.

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

|                                   | 2020-12-31 | 2019-12-31 | Belopp i kr<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                   | 2 688 155  | 0          | 0                         |
| Resultat efter finansiella poster | -1 102 191 | -16 952    | -1 404,0                  |
| Soliditet %                       | 72         | 6          | 6                         |
| Arsavgiftsnivå, kr/m <sup>2</sup> | 561        | 0          | 0                         |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>            | 14 949     | 0          | 0                         |

Definitioner: se not

**Eget kapital**

|                               | Insatskapital      | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt eget<br>kapital |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Vid årets början              | 12 365 000         | 0                       | -1 544                 | -16 952           | 12 346 504             |
| Inbetalda insatser            | 156 535 000        |                         |                        |                   | 156 535 000            |
| Överföring till bal. resultat |                    |                         | -16 952                | 16 952            |                        |
| Årets resultat                |                    |                         |                        | -1 102 191        | -1 102 191             |
| <b>Vid årets slut</b>         | <b>168 900 000</b> | <b>0</b>                | <b>-18 496</b>         | <b>-1 102 191</b> | <b>167 779 313</b>     |

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

|  | Belopp i kr       |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat                      | -18 496           |
| Årets resultat                           | -1 102 191        |
| <b>Totalt</b>                            | <b>-1 120 687</b> |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 174 000           |
| Balanseras i ny räkning                  | -1 294 687        |
| <b>Summa</b>                             | <b>-1 120 687</b> |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

TREK

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 3   | 2 688 155                 | 0                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 58 413                    | 0                         |
|   |     | <u>2 746 568</u>          | <u>0</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                               | 4   | -730 605                  | -648                      |
| Administrationskostnader                          | 5   | -119 826                  | -16 304                   |
| Personalkostnader                                 | 6   | -26 000                   | 0                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7   | -2 350 559                | 0                         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <u>-480 422</u>           | <u>-16 952</u>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -621 769                  | 0                         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <u>-1 102 191</u>         | <u>-16 952</u>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <u>-1 102 191</u>         | <u>-16 952</u>            |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <u>-1 102 191</u>         | <u>-16 952</u>            |

TL EK

## Balansräkning

| Belopp i kr  | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |     |                    |                    |
| Byggnader och mark   | 7   | 231 519 441        | 16 946             |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8   | 0                  | 222 723 805        |
|  |     | <u>231 519 441</u> | <u>222 740 751</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |     |                    |                    |
| Andelar i koncernföretag   | 9   | 0                  | 46 482             |
|  |     | <u>0</u>           | <u>46 482</u>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |     | <u>231 519 441</u> | <u>222 787 233</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |     |                    |                    |
| Övriga fordringar  |     | 38 610             | 0                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 118 893            | 0                  |
|  |     | <u>157 503</u>     | <u>0</u>           |
| <i>Kassa och bank</i>  |     | 1 734 767          | 3 185 334          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |     | <u>1 892 270</u>   | <u>3 185 334</u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |     | <u>233 411 711</u> | <u>225 972 567</u> |



TR

EK

Rz



## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
|--|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Inbetalda insatser                           |     | 168 900 000 | 12 365 000  |
|  |     | 168 900 000 | 12 365 000  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |             |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -18 496     | -1 544      |
| Årets resultat                               |     | -1 102 191  | -16 952     |
|  |     | -1 120 687  | -18 496     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 167 779 313 | 12 346 504  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10  | 39 042 000  | 107 301 582 |
|  |     | 39 042 000  | 107 301 582 |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 25 805 250  | 0           |
| Leverantörsskulder                           |     | 135 636     | 1 470 722   |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 0           | 31 723 763  |
| Skatteskulder                                |     | 317 730     | 0           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 29 348      | 73 129 996  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 302 435     | 0           |
|  |     | 26 590 399  | 106 324 481 |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 233 411 712 | 225 972 567 |

TREK

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom att den delen av föreningens långfristiga skulder som förfaller och är föremål för omförhandling (inte enbart förhandling om räntevillkor), klassificeras som kortfristig skuld från och med 2020-12-31. Siffrorna som berör detta i balansräkningen 2019-12-31 har korrigerats för att jämförbarhet mellan åren ska uppnås.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

| <i>Bostadsfastighet</i>         | <i>Antal år</i> |
|---------------------------------|-----------------|
| Stomme och grund                | 120             |
| Stamkompletteringar/innerväggar | 50              |
| Värme, sanitet                  | 40              |
| El                              | 40              |
| Inre ytskikt och vitvaror       | 20              |
| Ventilation                     | 30              |
| Fasad/Fönster                   | 50              |
| Yttertak                        | 50              |

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### **Låneutgifter**

Låneutgifter som kan hänföras till byggnationen av föreningens fastighet inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

TR EK

Ro



## Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Nettoomsättning                   | Föreningens intäkter  |
| Resultat efter finansiella poster | Föreningens resultat  |
| Soliditet (%)                     | Eget kapital dividerat med tillgångar                               |
| Årsavgift per m <sup>2</sup>      | Årsavgifter bostäder och lokaler dividerat med total bostadsyta     |
| Lån per m <sup>2</sup>            | Totala lån på balansdagen dividerat med total bostads- och lokalyta |

## Not 3 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

|                          | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter bilplatser | 201 189                   | 0                         |
| Årsavgifter bostäder     | 2 399 698                 | 0                         |
| Årsavgifter lokaler      | 35 433                    | 0                         |
| Förbrukningsavgifter     | 51 824                    | 0                         |
| Öresutjämning            | 11                        | 0                         |
| <b>Summa</b>             | <b>2 688 155</b>          | <b>0</b>                  |

## Not 4 Fastighetskostnader

|                                       | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Driftskostnader</i>                |                           |                           |
| El                                    | 139 704                   | 0                         |
| Värme                                 | 153 635                   | 0                         |
| Vatten                                | 88 263                    | 0                         |
| Renhållning                           | 76 531                    | 0                         |
| Försäkring                            | 47 063                    | 648                       |
| Förbrukningsinventarier               | 7 749                     | 0                         |
| Fastighetsskötsel entreprenad         | 54 608                    | 0                         |
| Övrig fastighetsskötsel och lokalvård | 56 270                    | 0                         |
| Serviceavtal                          | 14 430                    | 0                         |
| Övriga fastighetskostnader            | 23 881                    | 0                         |
| Datakommunikation                     | 45 373                    | 0                         |
| <i>Summa driftskostnader</i>          | <i>707 507</i>            | <i>648</i>                |
| <i>Reparationer och underhåll</i>     |                           |                           |
| Löpande underhåll                     | 23 098                    | 0                         |
| <b>Summa</b>                          | <b>730 605</b>            | <b>648</b>                |

## Not 5 Administrationskostnader

|                              | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ekonomisk förvaltning        | 56 241                    | 0                         |
| Revision                     | 15 946                    | 14 588                    |
| Övriga förvaltningskostnader | 1 411                     | 675                       |
| Överlåtelseavgift            | 7 097                     | 0                         |
| Pantsättningsavgift          | 37 368                    | 0                         |
| Bankkostnader                | 1 763                     | 1 041                     |
| <b>Summa</b>                 | <b>119 826</b>            | <b>16 304</b>             |

J. EK

### Not 6 Anställda och personalkostnader

|                     | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden     | 20 000                    | 0                         |
| Arbetsgivaravgifter | 6 000                     | 0                         |
| <b>Summa</b>        | <b>26 000</b>             | <b>0</b>                  |

### Not 7 Byggnader och mark

|  | 2020-12-31         | 2019-12-31    |
|--|--------------------|---------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                    |               |
| -Vid årets början                      | 16 946             | 0             |
| -Nyanskaffningar                       | 11 129 249         | 16 946        |
| -Omklassificeringar                    | 222 723 805        | 0             |
| Vid årets slut                         | 233 870 000        | 16 946        |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |                    |               |
| -Årets avskrivning                     | -2 350 559         | 0             |
| Vid årets slut                         | -2 350 559         | 0             |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>231 519 441</b> | <b>16 946</b> |

#### Varav mark

|                                 |            |            |
|---------------------------------|------------|------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | 75 923 000 | 16 946     |
| Redovisat värde vid årets slut  | 75 923 000 | 16 946     |
| <i>Taxeringsvärden</i>          |            |            |
| Byggnader                       | 50 000 000 | 0          |
| Mark                            | 28 273 000 | 27 000 000 |
| Summa taxeringsvärden           | 78 273 000 | 27 000 000 |

Markens värde har räknats fram med utgångspunkt i BTA och riktpriiser för området. Ett fördelningstal har tagits fram från relationen mellan kostnad att uppföra byggnaden och markvärdet. Resterande värde (marknadsvärdejusteringen) proportioneras ut med fördelningstalet på byggnad och mark.

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

|                                       | 2020-12-31   | 2019-12-31         |
|---------------------------------------|--------------|--------------------|
| Vid årets början                      | 222 723 805  | 60 191 174         |
| Värdeöverföring från dotterbolag      | 0            | 81 068 514         |
| Investeringar                         | 0            | 81 464 117         |
| Omklassificeringar                    | -222 723 805 | 0                  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>0</b>     | <b>222 723 805</b> |

### Not 9 Andelar i koncernföretag

|   | 2020-12-31 | 2019-12-31      |
|---|------------|-----------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>                 |            |                 |
| -Vid årets början                                       | 46 482     | 81 114 996      |
| -Avyttring  | -46 482    | 0               |
| -Värdeöverföring i samband med överlåtelse av fastighet | 0          | -81 068 514     |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                   | <b>0</b>   | <b>46 482</b> h |

**Not 10 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut**

| Kreditinstitut   | Ränta | Bundet t.o.m | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31  |
|--|-------|--------------|-------------------|--------------------|
| SEB  | 0,82% | 2021-02-28   | 25 805 250        | 0                  |
| SEB  | 1,12% | 2023-02-28   | 19 521 000        | 0                  |
| SEB  | 1,26% | 2025-02-28   | 19 521 000        | 0                  |
|  |       |              | <b>64 847 250</b> | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>  |       |              |                   |                    |
| Lån som förfaller inom 1 år  |       |              | 25 508 250        | 0                  |
| Nästa års amortering   |       |              | 297 000           | 0                  |
| Byggnadskreditiv SEB, limit 107 500 000 kr   |       |              | 0                 | 107 301 582        |
|  |       |              | <b>25 805 250</b> | <b>107 301 582</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>  |       |              |                   |                    |
| Lån som förfaller mellan 2-5 år  |       |              | 39 042 000        | 0                  |
| Langfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen |       |              | 0                 | 0                  |
|  |       |              | <b>39 042 000</b> | <b>0</b>           |

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

**Händelser efter balansdagen**

Lån med förfalldag 2021-02-28 har satts om i Stadshypotek till en ränta på 0,75% och en löptid på 5 år till 2026-01-30.

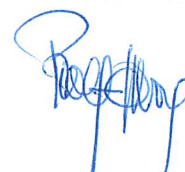
**Ställda säkerheter**

|  | 2020-12-31        | 2019-12-31 |
|--|-------------------|------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |            |
| Pantbrev i fastigheten Domherren 25  | 65 070 000        | 0          |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>65 070 000</b> | <b>0</b>   |



TR EK





## Underskrifter

Jönköping 2021-03-16



Rolf Öborg



Matilda Svensson Duric



Emma Karlsson

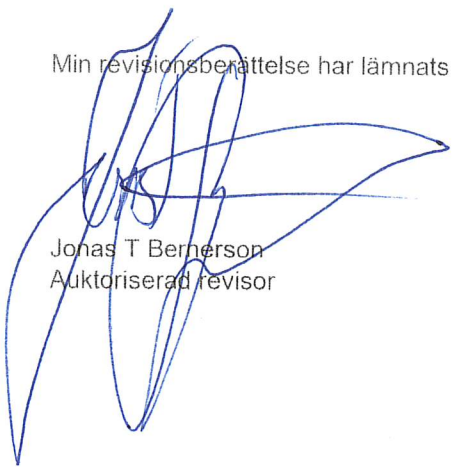


Per-Olof Palm



Tobias Rosenberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-24



Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf EAST i Jönköping  
Org.nr. 769634-5458

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf EAST i Jönköping för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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, 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 EAST i Jönköping för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 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.

Jönköping den 24 mars 2021



Jonas T. Bernerson  
Auktoriserad revisor