

Årsredovisning 2022

Brf Östra Åkanten

769623-5253



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖSTRA ÅKANTEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-08-27.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kviberg 741:188, vilken förvärvades 2014-09-15. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus, innehållande 42 bostadsrätter på adressen Soldathemsgatan 12-16 i Göteborg. Fastigheten färdigställdes 2014 och har värdeår 2014.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 076 kvm, varav allt utgörs av lägenhetsyta. I föreningen finns 26 öppna parkeringsplatser för medlemmarna och tillgång till 4 gäst- och handikapplatser.

Lägenhetsfördelning

13 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

14

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "EAT" and other illegible marks.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:47 avseende gata, belysning och dagvatten.

Föreningen deltar också i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:48 avseende kommunikationsytor, parkeringsplatser, tomrör för optokabel, spillvattenledningar och sopsugsanläggning.

Föreningen är också delägare i en gemensamhetsanläggning (GA:65) avseende innergårdarna i form av planteringar, belysning och dagvattenledningar. För cykelrummet finns en särskilda gemensamhetsanläggning (GA:66) tillsammans med BRV Västra Åkanten.

Föreningens fastighet äger en andel i marksamfälligheten Kviberg s:11 avseende kommunikationsytor mm. Marksamfälligheten har i sin helhet upplåtits för nämnda gemensamhetsanläggningar.

I föreningens fastighet finns upplåtet ledningsrätt till förmån för Göteborgs Energi Nät AB.

Försäkring

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-05-22 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Barbro Magnusson	ordförande
Ernita Antoni Fazlic	ledamot
Björn Hallin	ledamot
Felix Johansson	ledamot
Lena Salomonsson	ledamot
Christian Andersson	suppleant
Tanja Vazgec	suppleant
Fredrik Hallin	suppleant
Robin Lövgren	suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Gill Olsson, Ulf Jönsson och Behzad Charoose, varav den förstnämnde är sammankallande.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har Magnus Emilsson valts samt revisorssuppleant Carina Eriksson, båda från BoRevision. 

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll/investeringar

2021	Systematiskt brandskyddsarbete
2021	Trädgårdsskötsel på innergårdarna i gemensamhetsanläggningen
2020	OVK – Obligatorisk Ventilationskontroll
2020	Trädgårdsskötsel på innergårdarna i gemensamhetsanläggningen
2019	LEDbelysning har installerats i samtliga trapphus, entréer och gemensamma utrymmen
2019	Systematiskt brandskyddsarbete
2018	Gym

Planerade underhåll/investeringar

2023	Filterbyte i lägenheterna
2023	Systematiskt brandskyddsarbete
2023	Trädgårdsskötsel på innergårdarna i gemensamhetsanläggningen
2023	Laddstolpar för elbilar
2023	Solceller

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med ekonomisk plan, beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.


Underhållsplan

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2019, vilken sträcker sig ca 50 år framåt. Planen uppdateras fortlöpande.

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en vinst. Resultatet är lägre i jämförelse med år 2021, där förändringen främst beror på högre driftskostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har i jämförelse med år 2021 minskat, vilket beror på föreningens löpande amorteringar.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån så har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under räkenskapsåret varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2023 så beslutade styrelsen om att höja årsavgifterna med 3% samt hyran för parkering med 25kr/månad. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Underhåll

Underhåll av fastigheten som genomförts under räkenskapsåret och där hela kostnaden belastat resultatet:

2022	Underhållsspolning och filmning av spillvattenledningar
2022	Systematiskt brandskyddsarbete
2022	Trädgårdsskötsel på innergårdarna i gemensamhetsanläggningen
2022	Filterbyte i lägenheterna

Investeringar

Solpaneler

Vid en extra stämma den 20 mars 2022 fick styrelsen mandat att inom en ekonomisk ram upphandla solceller för vår fastighet. Offerter togs in och därefter beslutades att Ecokraft fick uppdraget. Installationen blev klar i december och avtal ska tecknas med Göteborg Energi för att vi ska kunna sälja överskottet till dem.

Laddstolpar för elbilar

Vid extrastämman den 20 mars 2022 fick styrelsen också mandat att genomföra upphandling och installation av laddstolpar för elbilar. Ett projekt startades tillsammans med de tre övriga föreningarna i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:65. Ett förfrågningsunderlag har upprättats och förmedlats till ett flertal entreprenörer. Bidrag har beviljats med 50%, dock max 390 000 SEK. Installationen måste vara klar den 5:e oktober 2023 för att bidraget ska erhållas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 71 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 424 762	2 432 417	2 380 019	2 371 132
Resultat efter fin. poster	52 886	274 133	308 053	252 627
Soliditet, %	78	78	77	77
Yttre fond	553 680	461 400	369 120	276 840
Taxeringsvärde	90 400 000	73 200 000	73 200 000	73 200 000
Bostadsyta, kvm	3 076	3 076	3 076	3 076
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	685	685	671	672
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 271	8 192	8 472	8 767
Genomsnittlig skuldränta, %	0,88	1,11	1,34	1,35
Belåningsgrad, %	22,49	22,13	22,73	23,37

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	57 000 000	-	-	57 000 000
Upplåtelseavgifter	30 415 000	-	-	30 415 000
Fond, yttre underhåll	461 400	-	92 280	553 680
Balanserat resultat	1 270 505	274 133	-92 280	1 452 359
Årets resultat	274 133	-274 133	52 886	52 886
Eget kapital	89 421 039	0	52 886	89 473 925

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 452 359
Årets resultat	52 886
Totalt	<u>1 505 245</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	92 280
Att från yttre fond i anspråk ta	-95 739
Balanseras i ny räkning	1 508 704
	<u>1 505 245</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. *h*

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 424 762	2 432 417
Rörelseintäkter		570	3 029
Summa rörelseintäkter		2 425 332	2 435 446
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-5	-885 099	-686 390
Övriga externa kostnader	6	-334 447	-311 665
Personalkostnader	7	-139 761	-87 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-790 272	-790 272
Summa rörelsekostnader		-2 149 579	-1 876 066
RÖRELSERESULTAT		275 753	559 380
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-222 867	-285 247
Summa finansiella poster		-222 867	-285 247
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		52 886	274 133
ÅRETS RESULTAT		52 886	274 133

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	113 103 629	113 875 325
Inventarier och installationer	10	144 897	163 473
Pågående projekt	11	1 204 931	0
Summa materiella anläggningstillgångar		114 453 457	114 038 798
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 453 457	114 038 798
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 021	1 753
Övriga fordringar	12	1 731	1 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	112 449	105 020
Summa kortfristiga fordringar		119 201	108 497
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		770 325	905 294
Summa kassa och bank		770 325	905 294
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		889 526	1 013 791
SUMMA TILLGÅNGAR		115 342 983	115 052 589

EAF
FS
M

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 415 000	87 415 000
Fond för yttre underhåll		553 680	461 400
Summa bundet eget kapital		87 968 680	87 876 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 452 359	1 270 505
Årets resultat		52 886	274 133
Summa fritt eget kapital		1 505 245	1 544 639
SUMMA EGET KAPITAL		89 473 925	89 421 039
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 602 154	16 325 300
Summa långfristiga skulder		15 602 154	16 325 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 838 576	8 874 666
Leverantörsskulder		83 481	120 608
Övriga kortfristiga skulder		56 025	37 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	288 822	273 347
Summa kortfristiga skulder		10 266 904	9 306 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 342 983	115 052 589

EMF dg JK
B OM

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	905 294	596 789
Resultat efter finansiella poster	52 886	274 133
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	790 272	790 272
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	843 158	1 064 405
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 704	16 227
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 256	87 108
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	829 198	1 167 740
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 204 931	0
Kassaflöde från investeringar	-1 204 931	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	240 764	-859 236
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	240 764	-859 236
Årets kassaflöde	-134 969	308 504
Likvida medel vid årets slut	770 325	905 294

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Östra Åkanten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Föreningen är skattebefriad från värdeåret 2014 och 15 år framåt avseende bostadslägenheterna. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	117 117	117 121
Intäkter, varmvatten bostäder	70 229	71 275
Pant- och överlåtelseavgifter	13 037	19 509
TV/Bredband	108 864	107 436
Årsavgifter, bostäder	2 105 964	2 105 964
Övriga intäkter	10 121	14 141
Summa	2 425 332	2 435 446

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	48 316	40 677
Fastighetsskötsel	34 493	33 752
Larm och bevakning	1 311	1 250
Reparationer och underhåll	141 000	28 556
Städning	70 992	69 380
Teknisk administrativ förvaltning	5 750	5 624
Summa	301 862	179 239

Not 4, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	139 362	114 066
Uppvärmning	188 372	154 346
Vatten	86 458	78 365
Summa	414 192	346 777

Not 5, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	41 563	39 339
TV/Bredband	127 482	121 035
Summa	169 045	160 374

Not 6, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	64 008	63 075
Förbrukningsinventarier/-material	5 419	3 042
Gemensamhetsanläggningar	210 382	184 779
Pant- och överlåtelsekostnad	13 037	19 509
Revisionsarvoden	16 625	16 250
Styr.möte/stämman/städdag/trivsel	7 760	1 380
Övriga externa kostnader	17 217	23 630
Summa	334 447	311 665

Not 7, Personalkostnader	2022	2021
Lön projektarbete	15 400	900
Sociala avgifter	27 761	16 939
Styrelsearvoden	96 600	69 900
Summa	139 761	87 739

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	222 117	285 226
Övriga räntekostnader	750	21
Summa	222 867	285 247

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	118 700 000	118 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>118 700 000</u>	<u>118 700 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 824 675	-4 052 979
Årets avskrivning	-771 696	-771 696
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 596 371</u>	<u>-4 824 675</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>113 103 629</u>	<u>113 875 325</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	25 724 824	25 724 824
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	22 200 000
Summa	90 400 000	73 200 000
Not 10, Inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	228 395	228 395
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>228 395</u>	<u>228 395</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-64 922	-46 346
Avskrivningar	-18 576	-18 576
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-83 498</u>	<u>-64 922</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>144 897</u>	<u>163 473</u>

EAR B LS OM

Not 11, Pågående projekt	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	0	0
Pågående projekt solceller	1 204 931	0
Utgående redovisat värde	<u>1 204 931</u>	<u>0</u>

Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	58	58
Övriga fordringar	1 673	1 666
Summa	1 731	1 724

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	15 569	15 877
Försäkringspremier	14 167	13 235
TV/Bredband	10 761	9 103
Varmvattenförbrukning	19 501	20 529
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 451	46 276
Summa	112 449	105 020

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	0,98 %	8 015 430	8 325 706
Stadshypotek AB	2024-04-30	0,77 %	8 215 000	8 533 000
Stadshypotek AB	2023-06-01	0,86 %	8 110 300	8 341 260
Stadshypotek AB	2023-02-07	2,80 %	1 100 000	0
Summa			25 440 730	25 199 966
<i>Varav kortfristig del</i>			9 838 576	8 874 666

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

EAT RDS JA

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
El	7 318	17 153
Förutbetalda avgifter/hyror	200 946	195 033
Uppvärmning	36 885	29 616
Utgiftsräntor	10 862	8 182
Vatten	8 500	8 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 311	363
Summa	288 822	273 347

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	31 285 000	31 285 000
Summa	31 285 000	31 285 000

Göteborg, 2023 - 04 - 17
Ort och datum

Barbro Magnusson
Barbro Magnusson
Ordförande

Björn Hallin
Björn Hallin
Ledamot

Felix Johansson
Felix Johansson
Ledamot

Ernita Antoni Fazlic
Ernita Antoni Fazlic
Ledamot

Lena Salomonsson
Lena Salomonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 21

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Östra Åkanten, org.nr. 769623–5253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Åkanten för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 maj 2022 med omodifierade uttalanden 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Åkanten för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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, 21/4 2023


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor