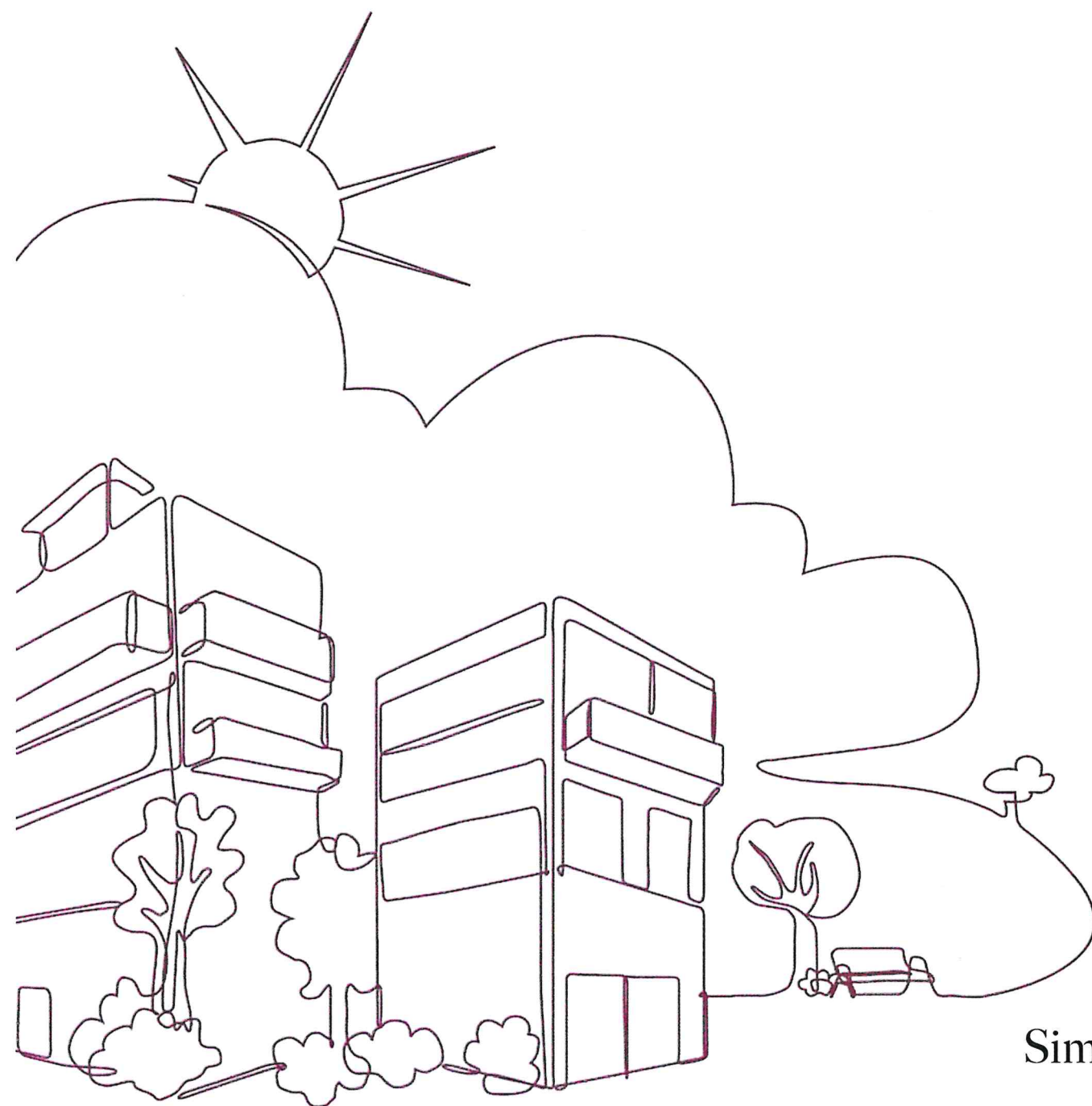


Årsredovisning 2023

Brf Östra Åkanten

769623-5253



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Östra Åkanten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 kommit 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 sitt säte i Göteborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27 hos Bolagsverket.

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.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

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

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna/Söderberg & Partners - Försäkringsgivare är Folksam. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:47 avseende gata, belysning och dagvatten, i Kviberg GA:48 avseende kommunikationsytor och i Kviberg GA:65 avseende innergårdarna i form av planteringar, belysning och dagvattenledningar.

För cykelrummet finns en särskild gemensamhetsanläggning Kviberg GA:66 tillsammans med BRF Västra Åkanten. Föreningens fastighet äger en andel i marksamfälligheten Kviberg s:11 avseende kommunikationsytor m.m.

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



Styrelsens sammansättning

Barbro Magnusson	Ordförande
Björn Hallin	Kassör och vice ordförande
Ernita Antoni Fazlic	Sekreterare
Lena Salomonsson	Vice sekreterare
Felix Glans	Styrelseledamot
Christian Andersson	Suppleant
Fredrik Hallin	Suppleant
Robin Lövgren	Suppleant

Valberedning

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

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte varmvattenmätarna
Filterbyte i samtliga lägenheter
- 2022** ● Spolning och filmning spillvattenledningar
- 2020** ● OVK – Obligatorisk Ventilationskontroll
Trädgårdsskötsel på innergårdarna i gemensamhetsanläggningen
- 2019** ● Ledbelysning har installerats i samtliga trapphus, entréer och gemensamma utrymmen
Systematiskt brandskyddsarbete (därefter årligen)
- 2018** ● Gym

Planerade underhåll

- 2028** ● Energideklaration
Spolning och filmning spillvattenledningar
- 2026** ● Fönster och fönsterdörrar - smörjning, justering, tätningslistor
Skrapa och måla handledare

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

2026 ● Obligatorisk ventilationskontroll
Funktionsbesiktning balkonger (50% av totalen)

2024 ● Smörjning och justering av lägenhetsdörrar

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel och lokalvård	SBC
Service av hissarna	Kone AB
Bredband, TV, telefoni	Telia
Elhandel, elnät och fjärrvärme	Göteborgs Energi
Service rökluckor och brandsläckare	Safeteam
Porttelefonerna	AT-Installation
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Öster om Bellevue, med en andel på 10%.

Samfälligheten är markägare och har som uppgift att förvalta de gemensamma anläggningarna i Kvibergsstadens som kvartersmark, gatubelysning, parkeringar, soprörsanläggning m.m..

Övrig verksamhetsinformation

Solpaneler: Arbetet med installation av solpaneler påbörjades under 2022. Avtal tecknades med Göteborgs Energi för att sälja överskottet till dem. 2023-03-22 kopplades anläggningen in. Laddstolpar installerades på alla 26 parkeringsplatserna och togs i bruk i början av juli. Vid årets slut var 5 aktiva.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en vinst. Resultatet är lägre i jämförelse med år 2022. Förändringen beror främst på att föreningen haft högre räntekostnader under året då bindningstiden på två av föreningens lån löpt ut. Under året har föreningen tagit upp ett nytt lån för att finansiera installationen av solceller och laddstolpar samtidigt har de amorterat ca 870 000 kr på befintliga lån.

I resultatet ingår även avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.


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.

Förändringar i avtal

Avtalet med SBC avseende fastighetsskötsel och lokalvård sades upp. Offert från dem och ytterligare två entreprenörer erhöles. Avtalet med SBC omförhandlades p.g.a. att deras pris var det lägsta och att de skulle genomföra arbetet med egen personal i stället för som tidigare med underentreprenörer.

Övriga uppgifter

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 3%. Från samma datum höjdes avgiften för parkeringsplatserna med 25 SEK till 400 SEK.




Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 71 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Handwritten signatures in blue ink, including initials 'LJ', 'BM', 'AF', 'FG', and 'EAF'.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 519 636	2 424 762	2 432 417	2 380 019
Resultat efter fin. poster	885	52 886	274 133	308 053
Soliditet (%)	77	78	78	77
Kassalikviditet %	-	-	-	7
Yttre fond	557 139	553 680	461 400	369 120
Taxeringsvärde	90 400 000	90 400 000	73 200 000	73 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	765	743	743	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,0	94,3	93,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 305	8 271	8 192	8 472
Skuldsättning per kvm totalyta	8 305	8 271	8 192	8 472
Sparande per kvm totalyta	285	305	346	357
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	45	37	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	73	61	50	34
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	28	25	24
Energikostnad per kvm totalyta	129	135	113	84
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,61	0,88	1,11	1,34
Räntekänslighet (%)	10,86	11,13	11,02	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 66 533 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

J *BM* *S*
FG *CAF*

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	57 000 000	-	-	57 000 000
Upplåtelseavgifter	30 415 000	-	-	30 415 000
Fond, yttre underhåll	553 680	-	3 459	557 139
Balanserat resultat	1 452 359	52 886	-3 459	1 501 786
Årets resultat	52 886	-52 886	885	885
Eget kapital	89 473 925	0	885	89 474 810

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 501 786
Årets resultat	885
Totalt	1 502 671

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	92 280
Att från yttre fond i anspråk ta	-33 075
Balanseras i ny räkning	1 443 466
	1 502 671

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Lj *BM* *AK*
R6 *EAF*

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 519 636	2 424 762
Övriga rörelseintäkter	3	37 416	570
Summa rörelseintäkter		2 557 052	2 425 332
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-881 219	-885 099
Övriga externa kostnader	8	-327 895	-334 447
Personalkostnader	9	-97 130	-139 761
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-843 955	-790 272
Summa rörelsekostnader		-2 150 199	-2 149 579
RÖRELSERESULTAT		406 852	275 753
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 512	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-411 479	-222 867
Summa finansiella poster		-405 967	-222 867
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		885	52 886
ÅRETS RESULTAT		885	52 886

Jg

My

H

F6

EMF

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	112 331 933	113 103 629
Inventarier och installationer	12	1 459 760	144 897
Pågående projekt		0	1 204 931
Summa materiella anläggningstillgångar		113 791 693	114 453 457
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 791 693	114 453 457
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 801	5 021
Övriga fordringar	13	811 011	1 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	118 423	112 449
Summa kortfristiga fordringar		942 235	119 201
Kassa och bank			
Kassa och bank		746 395	770 325
Summa kassa och bank		746 395	770 325
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 688 630	889 526
SUMMA TILLGÅNGAR		115 480 323	115 342 983

114

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 415 000	87 415 000
Fond för yttre underhåll		557 139	553 680
Summa bundet eget kapital		87 972 139	87 968 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 501 786	1 452 359
Årets resultat		885	52 886
Summa fritt eget kapital		1 502 671	1 505 245
SUMMA EGET KAPITAL		89 474 810	89 473 925
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 164 698	15 602 154
Summa långfristiga skulder		15 164 698	15 602 154
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 382 276	9 838 576
Leverantörsskulder		90 554	83 481
Övriga kortfristiga skulder		42 005	56 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	325 980	288 822
Summa kortfristiga skulder		10 840 815	10 266 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 480 323	115 342 983



Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	770 325	905 294
Resultat efter finansiella poster	885	52 886
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	1 204 931	0
Årets avskrivningar	843 955	790 272
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 049 771	843 158
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-823 034	-10 704
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 211	-3 256
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 256 948	829 198
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 387 122	-1 204 931
Kassaflöde från investeringar	-1 387 122	-1 204 931
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	106 244	240 764
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	106 244	240 764
ÅRETS KASSAFLÖDE	-23 930	-134 969
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	746 395	770 325

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv och vatten.

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 - 10 %

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 169 120	2 105 964
Hysesintäkter, p-platser	124 800	117 117
TV/Bredband	108 864	108 864
Intäkter, varmvatten bostäder	71 447	70 229
Intäkter, el	5 002	0
Försäljning av el, solceller	13 421	0
Övriga intäkter	14 807	9 551
Pant- och överlåtelseavgifter	12 175	13 037
Summa	2 519 636	2 424 762

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	8 789	570
Elstöd	28 627	0
Summa	37 416	570

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Vidarefakturerering	5 388	0
Fastighetsskötsel	35 490	34 493
Larm och bevakning	1 311	1 311
Städning	71 698	70 992
Teknisk förvaltning	5 916	5 750
Besiktning och service	49 562	41 173
Summa	169 365	153 719

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	91 754	45 261
Planerat underhåll	33 075	95 739
Summa	124 829	141 000

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	72 508	139 362
Uppvärmning	225 436	188 372
Vatten	99 792	86 458
Summa	397 736	414 192

JS
TE

BM
JH
EATF

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	46 743	41 563
Mättjänster	5 922	7 143
TV/Bredband	136 624	127 482
Summa	189 289	176 188

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Gemensamhetsanläggningar	206 560	210 382
Förbrukningsinventarier/-material	6 694	5 419
Övriga förvaltningskostnader	19 741	17 217
Revisionsarvoden	17 250	16 625
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	2 543	7 760
Ekonomisk förvaltning	62 932	64 008
Pant- och överlåtelskostnad	12 175	13 037
Summa	327 895	334 447

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	96 600
Lön projektarbete	0	15 400
Sociala avgifter	18 380	27 761
Summa	97 130	139 761

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	411 479	222 117
Övriga räntekostnader	0	750
Summa	411 479	222 867

Jy BM dk
KE EAF

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 700 000	118 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	118 700 000	118 700 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 596 371	-4 824 675
Årets avskrivning	-771 696	-771 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 368 067	-5 596 371
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	112 331 933	113 103 629
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 724 824</i>	<i>25 724 824</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	21 400 000
Summa	90 400 000	90 400 000

NOT 12, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	228 395	228 395
Inköp	1 387 122	0
Utgående anskaffningsvärde	1 615 517	228 395
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-83 498	-64 922
Avskrivningar	-72 259	-18 576
Utgående avskrivning	-155 757	-83 498
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 459 760	144 897

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	24	58
Skattefordringar	420 987	0
Övriga fordringar	390 000	1 673
Summa	811 011	1 731

J *BM* *JA*
PC *EAF*

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 679	52 451
Försäkringspremier	16 293	14 167
TV/Bredband	12 150	10 761
Ekonomisk förvaltning	16 173	15 569
Varmvattenförbrukning	19 128	19 501
Summa	118 423	112 449

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	0,98 %	7 705 154	8 015 430
Stadshypotek AB	2024-04-30	0,77 %	7 897 000	8 215 000
Stadshypotek AB	2027-06-01	3,77 %	7 919 820	8 110 300
Stadshypotek AB	2024-02-08	4,90 %	1 045 000	1 100 000
Stadshypotek AB	2024-02-01	4,90 %	980 000	
Summa			25 546 974	25 440 730
Varav kortfristig del			10 382 276	9 838 576

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 380 594 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 311
El	15 533	7 318
Uppvärmning	24 342	36 885
Utgiftsräntor	25 460	10 862
Vatten	17 699	8 500
Förutbetalda avgifter/hyror	227 946	200 946
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	325 980	288 822

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 285 000	31 285 000

[Handwritten signatures and initials]

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Genomsnittsåntan för 2023 beräknades i budgeten till 1,61%. För 2024 beräknades den till 2,88% d.v.s. en ökning med nästan 300.000 SEK. Årsavgiften höjs med 13,5% fr.o.m. 2024-01-01. Avgiften för parkeringsplatserna höjs med 100 SEK per månad till 500 SEK från samma datum.

ulv

JP *AM* *JK*
PC *EAF*

Underskrifter

Göteborg, 2024-03-18
Ort och datum

Barbro Magnusson
Barbro Magnusson
Ordförande

Björn Hallin
Björn Hallin
Kassör och vice ordförande

Ernita Antoni Fazlic
Ernita Antoni Fazlic
Sekreterare

Lena Salomonsson
Lena Salomonsson
Vice sekreterare

Felix Glans
Felix Glans
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27

Magnus Emilsson
Borevision
Magnus Emilsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Åkanten, org.nr. 769623-5253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östra Åkanten för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: 19751006xxxx

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-03-27 15:44:22 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>