

# Årsredovisning 2023

Brf Ejdern i Göteborg

769627-5473



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ejdern i Göteborg

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olskroken 15:6	2014	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 35 bostadsrätter om totalt 1 817 kvm. Byggnadernas totalyta är 1817 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Per Enegren	Ordförande
Per Sjölander	Styrelseledamot
Joakim Hansson	Styrelseledamot
Jonatan Börjesson	Styrelseledamot
Olivia Holmström	Styrelseledamot

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsen ledamöter, två i förening

### Revisorer

Mikael Thorell      Auktoriserad revisor      Trirev AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen höjde sina avgifter med 12% från och med 2024-01-01. Det finns inga ytterligare planerade avgiftsjusteringar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 841 412	1 581 899	1 590 173	1 546 140
Resultat efter fin. poster	-279 036	106 291	292 762	-5 826 813
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	286 200	137 400	-	643 000
Taxeringsvärde	49 600 000	49 600 000	45 800 000	45 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 011	843	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,7	82,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	19 117	19 154	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	16 202	16 234	-	-
Sparande per kvm totalyta	-98	114	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	12	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	114	106	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	38	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	171	156	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,81	1,48	-	-
Räntekänslighet (%)	18,91	22,73	-	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -178 644 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Det negativa resultatet görs till största del till följd av det höga ränteläget. Styrelsen har beslutat att föreningen tar en förlust för att inte tvingas höja årsavgifterna mer än vad som har gjorts.

Utöver detta har en extrainsatt förhandling kring höjning av hyrorna på hyresrätterna pågått under året. Juristkostnader för förhandlingarna har tillkommit, men styrelsen ser utfallet som en bra affär på sikt.

En utredning/förstudie har utförts för att se över möjligheter och förutsättningar för att konvertera vindsytorna till nya lägenheter alternativt utöka befintliga lägenheter i två etage. Utförsäljning av vindsytorna skulle gagna föreningen ekonomiskt

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	33 624 005	-	-	33 624 005
Upplåtelseavgifter	2 612 673	-	-	2 612 673
Fond, yttre underhåll	137 400	-	148 800	286 200
Balanserat resultat	-51 337 620	106 291	-148 800	-51 380 129
Årets resultat	106 291	-106 291	-279 036	-279 036
<b>Eget kapital</b>	<b>-14 857 251</b>	<b>0</b>	<b>-279 036</b>	<b>-15 136 287</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-51 380 129
Årets resultat	-279 036
<b>Totalt</b>	<b>-51 659 165</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	148 000
Balanseras i ny räkning	-51 807 165
	<b>-51 659 165</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 841 412	1 581 900
Övriga rörelseintäkter	3	18 487	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 859 899</b>	<b>1 581 899</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-648 878	-751 665
Övriga externa kostnader	8	-213 967	-126 446
Personalkostnader	9	-69 169	-59 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100 392	-100 388
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 032 407</b>	<b>-1 038 491</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>827 492</b>	<b>543 408</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 670	2 511
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 124 198	-439 628
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 106 528</b>	<b>-437 117</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-279 036</b>	<b>106 291</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-279 036</b>	<b>106 291</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	13 171 343	13 271 735
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 171 343</b>	<b>13 271 735</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 171 343</b>	<b>13 271 735</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		39 205	12 105
Övriga fordringar	12	8 923	-4 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	88 347	81 750
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>136 475</b>	<b>89 751</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 671 424	1 929 206
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 671 424</b>	<b>1 929 206</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 807 899</b>	<b>2 018 957</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 979 243</b>	<b>15 290 692</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		36 236 678	36 236 678
Fond för yttre underhåll		286 200	137 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 522 878</b>	<b>36 374 078</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-51 380 129	-51 337 620
Årets resultat		-279 036	106 291
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-51 659 165</b>	<b>-51 231 329</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-15 136 287</b>	<b>-14 857 251</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	11 599 650	17 988 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 599 650</b>	<b>17 988 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		17 840 000	11 507 800
Leverantörsskulder		132 765	44 216
Skatteskulder		130 536	125 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	412 579	482 051
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 515 880</b>	<b>12 159 143</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 979 243</b>	<b>15 290 692</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>827 492</b>	<b>543 408</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	100 392	100 388
	<b>927 884</b>	<b>643 796</b>
Erhållen ränta	17 670	2 511
Erlagd ränta	-1 193 829	-284 151
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-248 275</b>	<b>362 156</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 724	47 764
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	94 168	-66 301
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-200 831</b>	<b>343 619</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-56 950	-227 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-56 950</b>	<b>-227 800</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-257 781</b>	<b>115 819</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 929 206</b>	<b>1 813 387</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 671 424</b>	<b>1 929 206</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ejdern i Göteborg 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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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 80 år

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 557 228	1 297 656
Hysesintäkter, bostäder	283 884	283 884
Övriga intäkter	300	360
<b>Summa</b>	<b>1 841 412</b>	<b>1 581 900</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	-1
Elprisstöd	7 133	0
Övriga intäkter	11 354	0
<b>Summa</b>	<b>18 487</b>	<b>-1</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	94 404	109 253
Besiktning och service	0	7 000
Trädgårdsarbete	0	5 977
Snöskottning	8 646	0
<b>Summa</b>	<b>103 050</b>	<b>122 230</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder VVS	0	77 113
Tvättstuga	10 211	0
Trapphus/port/entr	0	51 888
Dörrar och lås/porttele	0	2 113
Värme	0	13 154
El	10 564	0
<b>Summa</b>	<b>20 775</b>	<b>144 268</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	26 190	21 148
Uppvärmning	207 949	193 124
Vatten	76 075	69 810
Sophämtning	52 809	49 278
<b>Summa</b>	<b>363 023</b>	<b>333 360</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	55 245	51 688
Bredband/Kabeltv	40 048	36 321
Fastighetsskatt	66 738	63 798
<b>Summa</b>	<b>162 031</b>	<b>151 807</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 072	7 649
Juridiska kostnader	35 559	5 813
Övriga förvaltningskostnader	19 159	23 518
Revisionsarvoden	14 869	18 759
Ekonomisk förvaltning	73 308	70 708
Konsultkostnader	70 000	0
<b>Summa</b>	<b>213 967</b>	<b>126 446</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	45 785
Sociala avgifter	16 669	14 207
<b>Summa</b>	<b>69 169</b>	<b>59 992</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 122 907	439 339
Övriga räntekostnader	1 291	289
<b>Summa</b>	<b>1 124 198</b>	<b>439 628</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	14 089 618	14 089 618
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 089 618</b>	<b>14 089 618</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-817 883	-717 495
Årets avskrivning	-100 392	-100 388
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-918 275</b>	<b>-817 883</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>13 171 343</b>	<b>13 271 735</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 058 536</i>	<i>6 058 536</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 600 000	23 600 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
<b>Summa</b>	<b>49 600 000</b>	<b>49 600 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 646	598
<b>Summa</b>	<b>7 646</b>	<b>598</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 338	15 818
Fastighetsskötsel	0	1 250
Städning	1 250	0
Försäkringspremier	50 668	45 111
Förvaltning	20 091	19 571
<b>Summa</b>	<b>88 347</b>	<b>81 750</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,69 %	3 340 000	3 360 000
Swedbank	2026-11-25	3,70 %	3 340 000	3 360 000
Swedbank	2024-11-25	3,76 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2026-11-25	3,70 %	1 700 000	1 700 000
Swedbank	2025-11-25	3,75 %	3 279 825	3 296 775
Swedbank	2025-11-25	3,75 %	3 279 825	3 279 825
Swedbank	2024-02-28	4,76 %	8 000 000	8 000 000
<b>Summa</b>			<b>29 439 650</b>	<b>29 496 600</b>
Varav kortfristig del			17 840 000	11 507 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 439 650 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 426	4 731
Fastighetsskötsel	0	6 028
El	4 040	2 193
Uppvärmning	30 738	29 600
Utgiftsräntor	128 463	198 094
Vatten	6 490	7 679
Löner	52 500	48 300
Sociala avgifter	16 496	15 000
Förutbetalda avgifter/hyror	153 426	153 426
Beräknat revisionsarvode	16 000	17 000
<b>Summa</b>	<b>412 579</b>	<b>482 051</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	29 955 000	29 955 000



## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborgs kommun

---

Joakim Hansson  
Styrelseledamot

---

Jonatan Börjesson  
Styrelseledamot

---

Olivia Holmström  
Styrelseledamot

---

Per Enegren  
Ordförande

---

Per Sjölander  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Trirev AB  
Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

19.06.2024 14:13

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 18.06.2024 15:54

DOCUMENT ID:

SkWEjWfJ8R

ENVELOPE ID:

ByGQjZMkUR-SkWEjWfJ8R

DOCUMENT NAME:

Brf Ejdern i Göteborg, 769627-5473 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONATAN BÖRJESSON j-borjesson@live.se	Signed Authenticated	18.06.2024 16:11 18.06.2024 16:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/21) IP: 78.79.168.178
2. PER GÖRAN SJÖLANDER persjolander@hotmail.com	Signed Authenticated	18.06.2024 16:56 18.06.2024 16:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/12) IP: 46.195.238.232
3. PER CHRISTIAN ENEGREN Pelle_enegren@hotmail.com	Signed Authenticated	18.06.2024 20:25 18.06.2024 20:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/12/07) IP: 94.191.153.38
4. OLIVIA HOLMSTRÖM oliviaholmstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	18.06.2024 21:46 18.06.2024 21:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/04/21) IP: 83.188.49.220
5. JOAKIM HANSSON hanssonjocke79@gmail.com	Signed Authenticated	19.06.2024 13:17 19.06.2024 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/20) IP: 213.89.196.32
6. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	19.06.2024 14:13 19.06.2024 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 81.235.135.12

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ejdern i Göteborg, org.nr 769627-5473.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ejdern i Göteborg för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75

Lendahlgatan 12, 441 31

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås



Tel: 031 – 795 79 05

Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)



## 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 Ejdern i Göteborg för år 2023 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens 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 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.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered  
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås  Bkb7JWGJUR-rk4izfki0

Tel: 031 – 795 79 05  
Mail: info@trirev.se  
www.trirev.se



# Document history

COMPLETED BY ALL:

19.06.2024 14:14

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 18.06.2024 15:54

DOCUMENT ID:

rk4iZfk10

ENVELOPE ID:

Bkb7jWGJUR-rk4iZfk10

DOCUMENT NAME:

Rev ber Ejdern 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	Signed	19.06.2024 14:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04)
mikael@trirev.se	Authenticated	19.06.2024 14:13	Low	IP: 81.235.135.12

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed