

Årsredovisning 2025

Brf Östra Åkanten

769623-5253



Välkommen till årsredovisningen för Brf Östra Åkanten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 7
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.

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.

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.

Styrelsens sammansättning

Barbro Magnusson	Ordförande
Björn Hallin	Kassör
Ernita Antoni Fazlic	Sekreterare
Robin Lövgren	Ledamot
Alice Sundell	Ledamot
Lena Salomonsson	Suppleant
Christian Andersson	Suppleant
Sandra Wallgren Ekström	Suppleant

Valberedning

Gill Olsson, Leo Lundell och Josefin Nordlund

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Magnus Emilsson Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Gym
- 2019** ● Ledbelysning har installerats i samtliga trapphus, entréer och gemensamma utrymmen
Systematiskt brandskyddsarbete (därefter årligen)
- 2020** ● OVK – Obligatorisk Ventilationskontroll
Trädgårdsskötsel på innergårdarna i gemensamhetsanläggningen
- 2022** ● Spolning och filmning spillvattenledningar
- 2023** ● Byte varmvattenmätarna
Filterbyte i samtliga lägenheter
- 2025** ● Smörjning och justering av lägenhetsdörrar

Planerade underhåll

- 2026** ● Filterbyte i samtliga lägenheter
Fönster och fönsterdörrar - smörjning, justering, tätningsslistor
Obligatorisk ventilationskontroll
Spolning och filmning spillvattenledningar
- 2028** ● Energideklaration

Avtal med leverantörer

Bredband, TV, telefoni	Telia
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Elhandel , elnät och fjärrvärme	Göteborgs Energi
Fastighetsskötsel och lokalvård	SBC
Information och rådgivning	Bostadsrätterna
Jourttjänst	Låsinväst
Porttelefonerna	AT-Installation
Service av hissarna	Kone AB
Service av reglersystem samt anslutning till KTC Online SCADA	KTC
Service och rapportering av IMD för laddstolpar	CaiFlow
Service och underhåll av värmeanläggningen	Swerör J Borg AB
Service rökluckor och brandsläckare	Safeteam

Medlem i samfällighet

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för året visar ett underskott, vilket beror på avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten. Justerat för avskrivningar uppvisar verksamheten ett positivt resultat. Kostnadsbilden domineras av räntekostnader, vilka fortsatt är föreningens största enskilda utgiftspost.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. Vilket beror på att föreningen under året har installerat en ny DUC. Under året har föreningen amorterat 755 276 kr. Mer information om årets kassaflöde återfinns i kassaflödesanalysen.

Årsavgifterna i föreningen höjdes 2% fr.o.m. 1 januari 2025 och i samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutade styrelsen om ytterligare en avgiftshöjning på 5% fr.o.m. 1 januari 2026.

Övrigt

* Serviceavtal tecknades med Swerör J Borg AB avseende service och underhåll av värmeanläggningen.

Magnetfilter installerades och en trasig shuntventilen byttes i augusti.

* DUC byttes ut p.g.a. att den började bli dålig till en kostnad av 192 875 SEK inkl. moms. Serviceavtal tecknades för reglering samt för anslutning till KTC Online för drift-övervakning.

* Avtalet med SBC sades upp fr.o.m. 2025-12-31.

Förändringar i avtal

* Nytt avtal tecknades med Telia avseende 1 Gbit bredband. Avtalet förlängdes med 5 år.

* Nytt avtal tecknades med KONE avseende service av hissarna. Det nya avtalet gäller ett år d.v.s. under 2026.

* Nytt avtal tecknades med CaiFlow, som tog över debitering och support avseende laddstolparna från 4:e mars 2025.

Övriga uppgifter

Compleo köptes upp av KOSTAL Group (Leopold Kostal GmbH & Co. KG) och teknisk service genomgick en omstruktureringsöverorganisationen av laddstolparna.

Nytt avtal tecknades med CaiFlow, som tog över debitering och support avseende laddstolparna från 4:e mars 2025, avtalet gäller med samma villkor som tidigare och Compleo står fortfarande för garantin.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 007 045	2 874 729	2 519 636	2 424 762
Resultat efter fin. poster	-77 938	31 154	885	52 886
Soliditet (%)	79	78	77	78
Yttre fond	845 544	616 344	557 139	553 680
Taxeringsvärde	84 800 000	90 400 000	90 400 000	90 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	895	872	764	743
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	92,4	91,9	94,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 587	7 832	8 305	8 271
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 587	7 832	8 305	8 271
Sparande / kvm totalyta, kr	265	296	285	305
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	29	24	45
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	69	74	73	61
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	35	32	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	150	139	129	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	2,61	1,61	0,88
Räntekänslighet (%)	8,48	8,98	10,87	11,13

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 vatten (totalt 104 043 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Den bokföringsmässiga förlusten förklaras främst av årets avskrivningar, vilka inte påverkar föreningens likviditet. Dessutom har vi haft högre kostnader för reparationer än planerat.

Exklusive avskrivningar visar föreningen ett positivt resultat.

För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	57 000 000	-	-	57 000 000
Upplåtelseavgifter	30 415 000	-	-	30 415 000
Fond, yttre underhåll	616 344	-	229 200	845 544
Balanserat resultat	1 443 466	31 154	-229 200	1 245 420
Årets resultat	31 154	-31 154	-77 938	-77 938
Eget kapital	89 505 964	0	-77 938	89 428 026

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 245 420
Årets resultat	-77 938
Totalt	1 167 482

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	563 594
Balanseras i ny räkning	603 888
	1 167 482

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 007 046	2 874 729
Övriga rörelseintäkter	3	13 580	29 856
Summa rörelseintäkter		3 020 625	2 904 585
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 031 492	-911 000
Övriga externa kostnader	8	-395 404	-364 701
Personalkostnader	9	-109 972	-107 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-894 051	-879 588
Summa rörelsekostnader		-2 430 919	-2 262 728
RÖRELSERESULTAT		589 707	641 857
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		9 477	35 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-677 122	-646 658
Summa finansiella poster		-667 645	-610 703
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-77 938	31 154
ÅRETS RESULTAT		-77 938	31 154

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	110 788 541	111 560 237
Maskiner och inventarier	12	1 422 388	1 351 868
Summa materiella anläggningstillgångar		112 210 929	112 912 105
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 210 929	112 912 105
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		908	6 124
Övriga fordringar	13	7 093	3 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	171 008	130 259
Summa kortfristiga fordringar		179 009	140 140
Kassa och bank			
Kassa och bank		845 277	1 038 604
Summa kassa och bank		845 277	1 038 604
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 024 286	1 178 744
SUMMA TILLGÅNGAR		113 235 215	114 090 849

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 415 000	87 415 000
Fond för yttre underhåll		845 544	616 344
Summa bundet eget kapital		88 260 544	88 031 344
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 245 420	1 443 466
Årets resultat		-77 938	31 154
Summa fritt eget kapital		1 167 482	1 474 620
SUMMA EGET KAPITAL		89 428 026	89 505 964
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 627 320	22 101 922
Summa långfristiga skulder		14 627 320	22 101 922
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 709 602	1 990 276
Leverantörsskulder		89 891	106 880
Övriga kortfristiga skulder		42 603	47 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	337 773	338 532
Summa kortfristiga skulder		9 179 869	2 482 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 235 215	114 090 849

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	589 707	641 857
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	894 051	879 588
	1 483 758	1 521 445
Erhållen ränta	9 477	35 955
Erlagd ränta	-679 870	-659 003
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	813 365	898 397
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 869	802 095
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 672	46 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	754 824	1 746 985
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-192 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-192 875	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-755 276	-1 454 776
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-755 276	-1 454 776
ÅRETS KASSAFLÖDE	-193 327	292 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 038 604	746 395
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	845 277	1 038 604

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östra Åkanten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, 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	0,83 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	5,00 - 10,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 511 180	2 461 920
Hysesintäkter, p-platser	177 874	170 499
TV/bredband	129 024	108 864
Vatten	117 421	78 083
El	0	35 293
Försäljning el solceller	7 224	5 094
Övriga intäkter	52 057	6 092
Pant- och överlåtelseavgifter	12 266	8 884
Summa	3 007 046	2 874 729

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings	13 592	0
Övriga rörelseintäkter	-12	2
Försäkringsersättning	0	29 854
Summa	13 580	29 856

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturerings	13 592	0
Fastighetsskötsel	38 298	36 868
Larm och bevakning	1 250	1 250
Städning	70 477	64 834
Besiktning och service	30 069	44 605
Serviceavtal hiss	26 067	25 210
Summa	179 753	172 767

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	190 328	115 274
Summa	190 328	115 274

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	123 712	90 329
Uppvärmning	211 692	228 902
Vatten	125 652	108 254
Summa	461 056	427 485

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 043	51 805
Självrisker	0	2 865
Mättjänster	13 180	6 093
TV/bredband	132 132	134 711
Summa	200 355	195 474

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	54 522	43 913
Öster om Bellevue Samfällighetsförening	163 350	153 621
GA:65	23 392	56 256
Förbrukningsmaterial	50 282	14 710
Juridiska kostnader	2 875	0
Revisionsarvoden	19 875	19 500
Ekonomisk förvaltning	68 842	67 817
Pant- och överlåtelseavgifter	12 266	8 884
Summa	395 404	364 701

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Sociala avgifter	21 772	21 490
Summa	109 972	107 440

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	677 122	646 658
Summa	677 122	646 658

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 700 000	118 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	118 700 000	118 700 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 139 763	-6 368 067
Årets avskrivning	-771 696	-771 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 911 459	-7 139 763
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 788 541	111 560 237
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 724 824</i>	<i>25 724 824</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	21 400 000
Summa	84 800 000	90 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 615 517	1 615 517
Årets inköp	192 875	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 808 392	1 615 517
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-263 649	-155 757
Årets avskrivning	-122 355	-107 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-386 004	-263 649
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 422 388	1 351 868

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 351	1 336
Skattefordringar	2 802	988
Övriga fordringar	2 940	1 433
Summa	7 093	3 757

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 077	84 580
Fastighetsskötsel	24 688	0
Försäkringspremier	18 642	17 755
TV/bredband	11 023	11 148
Ekonomisk förvaltning	17 578	16 776
Summa	171 008	130 259

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	0,98 %	7 084 602	7 394 878
Stadshypotek AB	2027-06-01	3,77 %	7 619 820	7 769 820
Stadshypotek AB	2026-02-10	2,80 %	935 000	990 000
Stadshypotek AB	2026-02-05	2,80 %	300 000	300 000
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,69 %	2 465 834	2 545 834
Stadshypotek AB	2028-04-30	3,62 %	2 465 833	2 545 833
Stadshypotek AB	2029-04-30	3,60 %	2 465 833	2 545 833
Summa			23 336 922	24 092 198
Varav kortfristig del			8 709 602	1 990 276

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 560 542 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 555	22 227
El	17 907	11 507
Uppvärmning	20 691	30 241
Utgiftsräntor	10 367	13 115
Vatten	9 530	11 061
Löner	14 000	0
Sociala avgifter	1 429	0
Förutbetalda avgifter/hyror	245 294	235 381
Beräknat revisionsarvode	0	15 000
Summa	337 773	338 532

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

31 285 000

2024-12-31

31 285 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

* Avtal tecknades med LUCO Fastighet AB avseende teknisk förvaltning inkl. trappstädning. Gäller fr.o.m. 2026-01-01 i två år. * Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2026-01-01 med 5%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Göteborgs kommun

Barbro Magnusson
Ordförande

Ernita Antoni Fazlic
Sekreterare

Alice Sundell
Ledamot

Robin Lövgren
Ledamot

Björn Hallin
Kassör

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

BoRevision
Magnus Emilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.04.2026 07:11

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 01.04.2026 15:36

DOCUMENT ID:

Bkduysqibx

ENVELOPE ID:

HkvOyo5j-g-Bkduysqibx

DOCUMENT NAME:

Brf Östra Åkanten, 769623-5253 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

033a88a401cbe65ab37d03ea4d6de84623e6707ab2afc4
b8bb404f14906cbacf7f3b083652a2a45d470c17b0aac2
b93b11f6d5337d9e75d591dc0d1ac4aded07

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA BARBRO MAGNUSSON N barbro-magnusson@telia.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:39 01.04.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.116.233
2. BJÖRN HALLIN bjorn.hallin@telia.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:44 01.04.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.181.36
3. ALICE SUNDELL alice.sundell@viem.se	 Signed Authenticated	06.04.2026 20:08 06.04.2026 20:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.177.12
4. ERNITA ANTONI FAZLIC ernitaa@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 20:59 13.04.2026 20:59	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.252.179
5. Robin Lövgren rizzly@posteo.de	 Signed Authenticated	16.04.2026 18:31 16.04.2026 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 185.209.199.46
6. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 07:11 18.04.2026 07:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.251.13

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Östra Åkanten, org.nr. 769623-5253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Åkanten för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 2025 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.04.2026 07:11

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 01.04.2026 15:36

DOCUMENT ID:

SkW_dJiqsZx

ENVELOPE ID:

Hyd_JjcoWx-SkW_dJiqsZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Östra Åkanten.pdf

2 pages

SHA-512:

fbe65075da072b5ab9f3c7086c88438621e19a9ab305c2
08d7f4b13df2711266a68592fe69e293448ace680d3c48
26908fa5f2892d3eefff5e7eeb229f220c8d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	Signed	18.04.2026 07:11	eID	Swedish BankID
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	18.04.2026 07:09	Low	IP: 81.226.251.13

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

Attachments

No attachments 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

 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