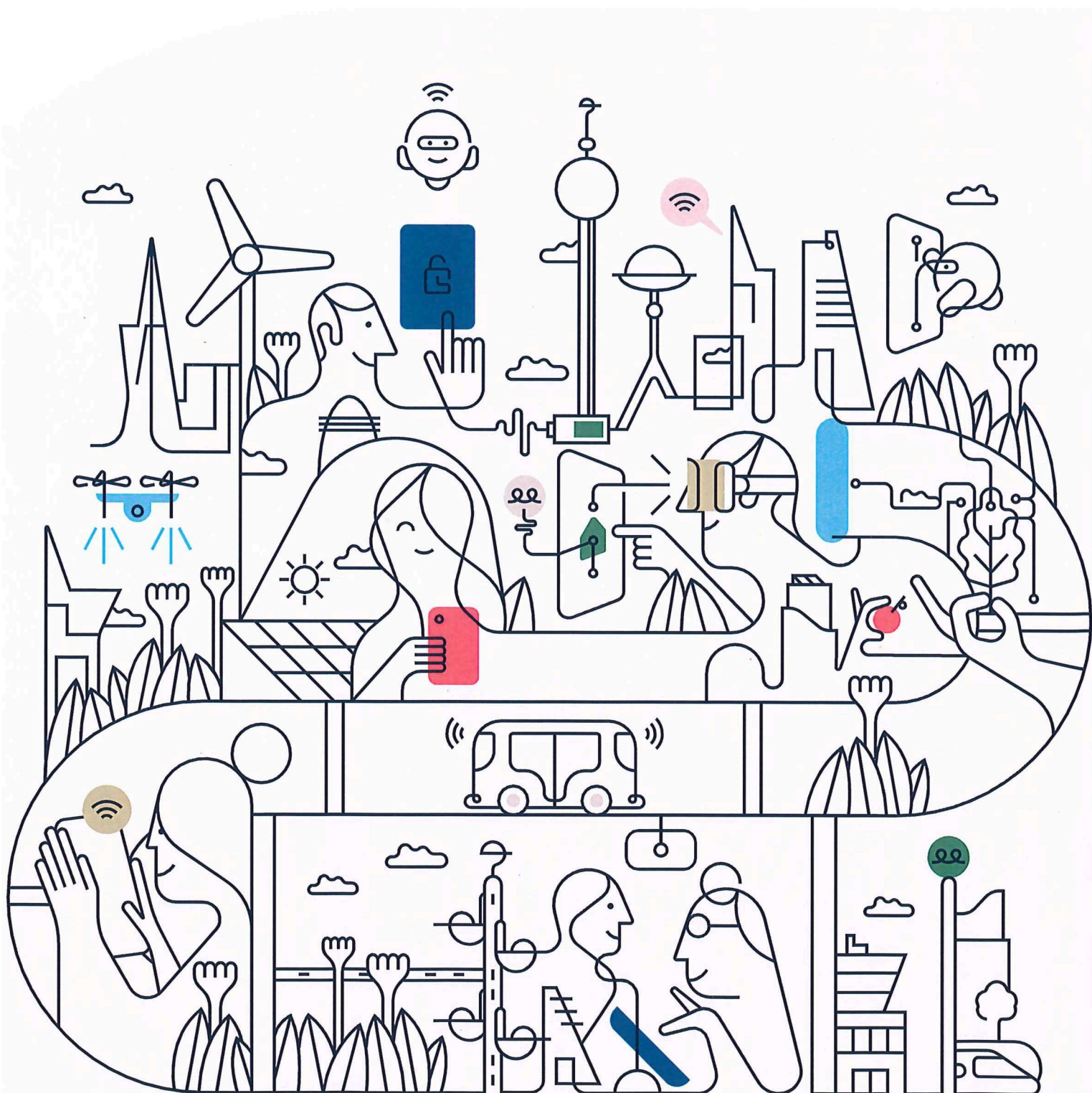




2023

Årsredovisning

Brf Eriksbergsterrassen



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eriksbergsterrassen

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Uppllysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Sat

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-12 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 nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 73:1	2008	Göteborg

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2009

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 5 935 kvm. Byggnadernas totalyta är 7245 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sören Hansen	Ordförande
Bryan Mobbs	Styrelseledamot
Leif Gunnar Hiljemark	Styrelseledamot
Ola Stolt Perlbo	Styrelseledamot
Ove Bergendahl	Styrelseledamot
Stig-Arne Karlsson	Styrelseledamot
Christian Melander	Suppleant
Christel Englund	Suppleant

Valberedning

Leif Boork och Linnéa Abrahamsson

Firmateckning

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

Revisorer

KPMG AB	Auktoriserad Revisor	Erika Einarsson
	Internrevisor	Basak Kadiroglu
	Intern revisorssuppleant	Yvonne Garshnek

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-09. Ändring enligt bostadsrättslagen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av fläktfilter
● Byte av belysningsarmaturer innergården
● Byte exterirörbelysning på vägg/tak
● Byte avloppspump bastu

Planerade underhåll

- 2024 ● Byte av fläktfilter
● Solavskärmning Takterrass byte väv markis
● Fasadtvätt Rengöring högtryckstvätt

Avtal med leverantörer

Tekniskförvaltning	GUAB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs Samfällighetsförening gemensamhetsanläggning GA:10 sopsugsanläggning med en andel på 1,438% samt Eriksbergsplatåns Parkering Samfällighetsförening gemensamhetsanläggning GA:40 med en andel på 8,8%.

Övrig verksamhetsinformation

2023 har fortsatt likt 2022 och präglats av oro i vår omvärld och i Sverige vilket har fått en fortsatt påverkan på vårt boende i BRF Eriksbergsterrassen genom höjda leverantörskostnader, avgifter, räntekostnader och driftskostnader.

Som ett led att blir mer klimatsmarta tog styrelsen ett beslut att byta de hängande armaturerna på innergården. De gamla gick inte att laga längre då det inte fanns reservdelar att få tag i. De nya är av LED vilket minskar vår elförbrukning och som vi tror även kostnad för underhåll. Bytet skede i februari 2023. Vi har även bytt alla kvicksilverlysror i fastigheten till LED-belysning. Anledning var att dessa kommer att fasas ut under 2023 och vara förbjudna inom EU och det har fram till årsskiftet minskat vår elförbrukning med ca 25 %.

Under 2023 har styrelsen fortsatt sitt arbete att säkra att vi har en god och väl uppdaterad underhållsplan. Underhållet under året var byte av fläktfilter, byte av belysningsarmaturer innergården, byte exterirörbelysning på vägg/tak samt byte av avloppspump bastu till en sammanlagd kostnad av 475tkr. Styrelsen valde att konkurrensutsätta vår ekonomiska förvaltare och som vår nya förvaltare från 1 januari 2023 valdes SBC. Det var en hel del inkörningsproblem under de första 6 månaderna. Styrelsen har numera en fungerande samverkan och dialog med vår ekonomiska förvaltare SBC.

Det elstöd föreningen beviljades för ökade elavgifter under 2022 beviljades i juni och föreningen erhöll 190tkr. Beslut togs att investera dessa i bytet av LED belysning i föreningens gemensamma utrymmen.

Förslag från medlemmar att investera i en hjärtstartare genomfördes under 2023 och är installerad i huvudentrén. Eluttag har monterats i källarutrymmen, vilket även det var förslag från medlemmar. Alla uttag är utrustad med timer på 30 min och från dessa kan man tillfälligt dra en kabel till sitt förråd och då kunna ha en extra belysning

Projektgruppen i styrelsen som utreder förslaget om att sätta upp solceller på vårt tak har haft 2 informationsmöten under hösten i Orangeriet där medlemmarna fick information om status i arbetet och möjlighet att ställa frågor. Efter mycket arbete och analys så kunde arbetsgruppen lägga fram ett förslag kring val av leverantör och en installation av solpaneler på syd och väst del av taket vilket ger den bästa nyttjandegraden i förhållande till investeringen. Beslut i frågan avser styrelsen att kalla till en extra medlemsstämma under våren 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har omförhandlat två lån under 2023.

Nordea: (2023-03-18) rörliglån (3mån), räntesats: 2,87%, lånebelopp: 7 670 000 kr

Swedbank: (2023-12-28) rörliglån (3mån), räntesats: 4,54%, lånebelopp: 15 554 800 kr

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Byte av ekonomisk förvaltare från Riksbyggen till SBC.

Medlemsinformation

Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 479 056	5 006 669	5 004 191	4 926 000
Resultat efter fin. poster	-514 093	-613 053	-670 803	42 000
Soliditet (%)	82	81	81	81
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	811	739	741	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,9	87,6	87,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 638	6 806	7 143	7 143
Skuldsättning per kvm totalyta	5 438	5 576	5 852	5 852
Sparande per kvm	271	217	188	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	90	92	64	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	68	71	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	20	23	-
Energikostnad per kvm	183	181	158	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	1,93	1,65	-
Räntekänslighet	8,2	10,1	10,6	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 523 146 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Upplysning vid förlust

BRF Eriksbergsterrassen är en nyare förening och att positivt kassaflöde, årliga amorteringar, investeringar och underhållsplaner visar på att föreningen kan hantera ett bokföringsmässigt underskott.

Flera av investeringarna som genomförts kan kategoriseras som värdehöjande för fastigheten samt minskade kostnader för elförbrukningen. Resultatet för 2023 före avskrivningar visar att föreningens kassaflöde är positivt med andra ord är inbetalningarna högre än utbetalningarna. Eventuella framtida förluster kan komma att finansieras med höjda avgifter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	182 490 000	-	-	182 490 000
Fond, yttre underhåll	5 035 075	-	810 000	5 845 075
Balanserat resultat	-5 155 510	-613 053	-810 000	-6 578 562
Årets resultat	-613 053	613 053	-514 093	-514 093
Eget kapital	181 756 513	0	-514 093	181 242 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 768 562
Årets resultat	-514 093
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-810 000
Totalt	-7 092 655

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	395 156
Balanseras i ny räkning	-6 697 499

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 482 556	5 006 669
Övriga rörelseintäkter	3	254 544	0
Summa rörelseintäkter		5 737 100	5 006 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 129 771	-2 743 950
Övriga externa kostnader	9	-187 166	-188 587
Personalkostnader	10	-208 007	-156 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 889 160	-1 860 064
Summa rörelsekostnader		-5 414 105	-4 949 307
RÖRELSERESULTAT		322 996	57 363
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		81 339	28 476
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-918 427	-698 892
Summa finansiella poster		-837 088	-670 415
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-514 093	-613 053
ÅRETS RESULTAT		-514 093	-613 053

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	216 035 143	217 827 919
Markanläggningar	13	36 134	72 278
Maskiner och inventarier	14	759 923	586 100
Summa materiella anläggningstillgångar		216 831 200	218 486 297
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	15	31 500	31 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 500	31 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		216 862 700	218 517 797
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 043	6 253
Övriga fordringar	16	2 131 742	1 067 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	252 267	218 716
Summa kortfristiga fordringar		2 417 052	1 292 585
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 516 800	3 399 266
Summa kassa och bank		2 516 800	3 399 266
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 933 852	4 691 851
SUMMA TILLGÅNGAR		221 796 552	223 209 648

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 490 000	182 490 000
Fond för yttre underhåll		5 845 075	5 035 075
Summa bundet eget kapital		188 335 075	187 525 075
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 578 562	-5 155 510
Årets resultat		-514 093	-613 053
Summa fritt eget kapital		-7 092 655	-5 768 562
SUMMA EGET KAPITAL		181 242 420	181 756 513
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	16 170 000
Summa långfristiga skulder		0	16 170 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	39 394 800	24 224 800
Leverantörsskulder		229 939	116 158
Skatteskulder		261 804	248 094
Övriga kortfristiga skulder		24 536	88 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	643 052	606 003
Summa kortfristiga skulder		40 554 131	25 283 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 796 552	223 209 648

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	322 996	57 363
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 889 160	1 860 064
	2 212 156	1 917 427
Erhållen ränta	80 691	28 476
Erlagd ränta	-850 753	-698 892
Erhållen utdelning	630	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 442 724	1 247 011
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	441 270	-752 423
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 322	4 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 917 316	499 463
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-234 063	-457 148
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-234 063	-457 148
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-2 001 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-2 001 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	683 253	-1 959 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 777 297	5 736 481
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 460 550	3 777 297

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eriksbergsterrassen 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el 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	0,87 %
KabelTV anslutning	5 %
Fjärrvärmeinstallation	5 %
Gårdsprojekt	10 %
Laddboxar	6,67 %
Branddetektorer laddboxar	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 159 211	3 999 768
Rabatter p-platser/garage	-200	0
Hysesintäkter garage	574 050	562 050
Hyses-/avgiftsbortfall garage	0	-931
Kallvatten	68 040	60 480
Varmvatten, moms	128 449	94 408
El, moms	458 636	232 675
Elintäkter laddstolpe moms	60 994	0
Övriga serviceavgifter	4 500	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	7 820	0
Övernattnings-/gästlägenhet	13 750	43 650
Påminnelseavgift	420	2 050
Dröjsmålsränta	59	0
Pantsättningsavgift	5 775	7 707
Överlåtelseavgift	1 050	4 814
Öres- och kronutjämning	3	-2
Summa	5 482 556	5 006 669

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	194 930	0
Övriga intäkter	58 514	0
Återbäring försäkringsbolag	1 100	0
Summa	254 544	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	183 632	178 800
Fastighetsskötsel utöver avtal	163 012	19 950
Städning enligt avtal	108 704	101 200
Hissbesiktning	8 710	77 301
Brandskydd	12 500	3 784
Gårdkostnader	20 416	0
Gemensamma utrymmen	7 605	0
Snöröjning/sandning	24 681	32 314
Serviceavtal	87 150	7 800
Förbrukningsmaterial	2 159	37 972
Summa	618 569	459 121

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	0	3 178
Trapphus/port/entr	0	24 480
Dörrar och lås/porttele	15 436	3 760
Övriga gemensamma utrymmen	0	188 575
VVS	3 250	0
Ventilation	0	5 312
Elinstallationer	47 831	17 565
Hissar	4 001	15 116
Mark/gård/utemiljö	7 688	0
Garage/parkering	15 357	0
Summa	93 563	257 984

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bastu/pool	55 987	0
VVS	0	69 450
Värmeanläggning	0	76 584
Ventilation	87 403	171 490
Elinstallationer	444 953	0
Garage/parkering	1 743	0
Summa	590 086	317 525

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	649 869	669 264
Uppvärmning	487 185	490 574
Vatten	188 342	148 010
Sophämtning/renhållning	0	6 536
Summa	1 325 396	1 314 384

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	117 250	104 575
Skadedyrförsäkring	15 354	0
Kabel-TV	112 368	101 464
Bredband	11 447	0
Samfällighetsavgifter	112 630	61 901
Övriga fastighetskostnader	0	-1 700
Fastighetsskatt	133 107	128 697
Summa	502 156	394 937

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	5 339	16 970
Inkassokostnader	600	600
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	15 000
Fritids och trivselkostnader	18 140	10 598
Föreningskostnader	4 912	0
Förvaltningsarvode enl avtal	78 469	109 960
Överlåtelsekostnad	4 306	4 831
Pantsättningskostnad	5 821	7 728
Övriga förvaltningsarvoden	0	14 591
Korttidsinventarier	19 307	-0
Administration	12 260	3 890
Konsultkostnader	16 538	0
Tidningar och facklitteratur	224	0
Föreningsavgifter	0	2 520
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	1 900
Summa	187 166	188 587

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	134 554	103 772
Övriga arvoden	20 600	0
Revisionsarvode arvoderad	4 878	22 394
Arbetsgivaravgifter	47 975	30 540
Summa	208 007	156 706

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	906 690	697 449
Dröjsmålsränta	5 355	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	6 268	1 443
Övriga räntekostnader	114	0
Summa	918 427	698 892

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	234 707 375	234 707 375
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	234 707 375	234 707 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 879 456	-15 092 642
Årets avskrivning	-1 792 776	-1 786 814
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 672 232	-16 879 456
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	216 035 143	217 827 919
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 000 000</i>	<i>32 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	137 300 000	137 300 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	74 000 000
Summa	211 300 000	211 300 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	361 383	361 383
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	361 383	361 383
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-289 106	-252 967
Årets avskrivning	-36 144	-36 138
Utgående ackumulerad avskrivning	-325 250	-289 106
Utgående restvärde enligt plan	36 134	72 278

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	961 348	504 200
Inköp	234 063	457 148
Utgående anskaffningsvärde	1 195 411	961 348
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-375 248	-338 136
Avskrivningar	-60 240	-37 112
Utgående avskrivning	-435 488	-375 248
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	759 923	586 100

Noten skiljer sig från föregående års årsredovisning. I föregående årsredovisning låg markinventarier under byggnad och mark, nu ligger den under maskiner och inventarier.

NOT 15, ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Insats/Andel i intresseföretag	31 500	31 500
Summa	31 500	31 500

63 garantikapitalbevis á 500 kr i intresseförening.

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	187 992	82 614
Klientmedel	0	378 031
Övriga kortfristiga fordringar	0	606 971
Transaktionskonto	880 160	0
Borgo räntekonto	1 063 590	0
Summa	2 131 742	1 067 616

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	3 722	0
Förutbet försäkr premier	139 755	117 250
Förutbet kabel-TV	29 911	28 092
Förutbet bredband	962	911
Upplupna intäkter	77 899	0
Upplupna ränteintäkter	18	0
Övr förutb kostn uppl int	0	72 463
Summa	252 267	218 716

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-02-21	1,30 %	16 170 000	16 170 000
Swedbank	2024-12-28	4,54 %	15 554 800	15 554 800
Nordea	2024-03-18	4,43 %	7 670 000	8 670 000
Summa			39 394 800	40 394 800
Varav kortfristig del			39 394 800	24 224 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 394 800 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.

Lån i Nordea lades om under vintern/våren 2024. Nordea är kvar som långivare och nya räntor är 4,18% och 4,44%. Lånen är bundna till 2025.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	64 468	25 806
Uppl kostnad Värme	75 662	77 775
Uppl kostn räntor	67 674	0
Uppl kostn vatten	14 876	15 500
Uppl ränta bokslut	0	55 422
Förutbet hyror/avgifter	400 372	384 284
Övriga uppl kostn och förutb int	0	28 466
Beräkn arvode revision	20 000	18 750
Summa	643 052	606 003

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

51 510 000

2022-12-31

51 510 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har höjt årsavgifterna för 2024 med 7%.

Underskrifter

GÖTEBORG 2024-05-15

Ort och datum

Sören Hansen

Sören Hansen
Ordförande

Bryan Mobbs

Bryan Mobbs
Styrelseledamot

Leif Gunnar Hiljemark

Leif Gunnar Hiljemark
Styrelseledamot

Ola Stolt Perlbo

Ola Stolt Perlbo
Styrelseledamot

Ove Bergendahl

Ove Bergendahl
Styrelseledamot

Stig-Arne Karlsson

Stig-Arne Karlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-17

Erika Einarsson

KPMG AB
Erika Einarsson
Auktoriserad revisor

Basak Kadiroglu

Basak Kadiroglu
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eriksbergsterrassen, org. nr 769614-3721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eriksbergsterrassen för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eriksbergsterrassen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Bostadsrättsföreningen har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Göteborg den

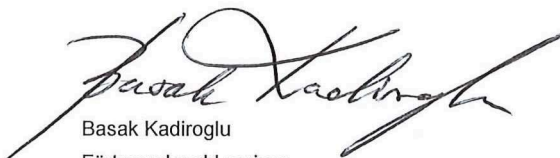
2024-05-17

KPMG AB



Erika Einarsson

Auktoriserad revisor



Basak Kadiroglu

Förtroendevald revisor