

Brf Ekedal 3

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för

Brf Ekedal 3

769614-2897

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-18
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekedal 3, 769614-2897, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-05 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Linda Larsson	Ordförande	2024
Ossian von Friesen	Ledamot	2024
Per Bolander	Ledamot	2024

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Josefine Pettersson	Suppleant	2024
---------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2024
----------------------------------	----------------	------

Valberedning

Jonathan Gustafsson	2024
Anne-Marie Åberg	2024

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Majorna 342:2 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 15 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Ekedalsgatan 3 A-D.

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5	7	1	1	1

Total tomtarea:	676 kvm
Total bostadsarea:	840 kvm
- varav bostadsrättsarea:	751 kvm
- varav hyresrättsarea:	89 kvm
Total lokalarea:	125 kvm

Lokalförteckning

<i>Hyresgäst</i>	<i>Yta</i>
Fotograf Jerker Andersson AB	90 kvm
Johanna Dahlberg	35 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova Miljö	Sorterat avfall
Tele2	Kabel-tv
Klotterjägarna	Serviceavtal klottersanering
Anticimex	Skadedjursförsäkring



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 114 837 kr och planerat underhåll för 13 876 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2023 avser underhållskostnaden uppsättning av nya plafonder i vind och källare.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2018-11-27 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 189 000 kr, vilket motsvarar 196 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. 2023 uppgår avsättningen till 29 000 kr, vilket motsvarar 30 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

<u>Planerade åtgärder</u>	<u>År</u>
Byte av trapphusport	2025
Målning av trapphus	2025
Byte av torktumlare	2026
Byte av fönster i källare och lägenheter	2028

<u>Utförda åtgärder</u>	<u>År</u>
Uppsättning av plafonder i vind och källare	2023
Besiktning av fastighetsel	2023
OVK-besiktning	2023
Byte av expansionskärl	2022
Byte av termostater till element i samtliga lägenheter och lokaler	2021
Målning och putsning av fönster i trapphus	2021
Byte till miljöbeslysning utomhus	2021
Dränering på fastighetens fram- och baksida	2020
Isoleringsförbättring av vindsvåning till lgh 14	2020
Justering av värmesystem inkl. byte av ventiler och cirkulationspump	2020
Byte av ytterport	2019
Reparation av vattenskada i 3D	2016
OVK-besiktning	2016
Översyn tak	2015
Besiktning av expansionskärl	2015
Byte av torkrumsfläkt och torktumlare	2014
Åtgärdat något för hög radonhalt i 3B, 3C, 3D	2014
Försäljning/ombyggnation av råvind (bekostat av brf-innehavaren)	2014
Reparation/rensning av avloppsrör och brunnar	2013
Byte cirkulationspump värme	2013
Målning av framfasad inkl. sophus	2013
Enklare renovering av två hyreslägenheter	2013
Byte tak och elinstallationer soprummet	2012
Inspektion av stående och liggande avloppsstammar	2012
Byte av termostater i samtliga lägenheter	2012
Spolning av avloppsrören i fastigheten	2011
Soprummet delvis renoverat, bytt vissa plankor och renoverat	2011
Upprustning av gård	2010
Åtgärdat skadade delar av fasad	2009
Byte av varmvattenpump i källaren	2009
Ommålning och inläggning av klinkergolv i tvättstugan	2007
Ommålning trapphus	2007

Brf Ekedal 3
769614-2897

4(18)

Omläggning av tak

2007



Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare och pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då de sänktes med 4 %.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja avgifterna med 34 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	905	868	1 034	834
Resultat efter finansiella poster	-222	-186	-573	-445
Förändring av underhållsfond	15	11	-75	-117
Resultat efter fondförändringar	-237	-197	-497	-328
Sparande kr / kvm	69	112	-201	-64
Soliditet %	50	50	51	54
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	802	772	772	772
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	67	67	56	69
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	802	772	772	772
Bostadshyra kr / kvm	1 254	1 254	1 212	1 212
Lokalhyra, kr / kvm	1 327	1 197	1 164	1 161
Driftskostnad, kr / kvm	506	444	424	386
Energikostnad kr / kvm	233	233	219	184
Ränta, kr / kvm	155	53	41	63
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	30	29	29	28
Lån, kr / kvm	7 403	7 403	7 403	6 705
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	9 513	9 513	9 513	8 615
Räntekänslighet (%)	11,85	12,33	12,33	11,17
Snittränta (%)	2,10	0,71	0,55	0,94

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024 till följd av ökade räntekostnader.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 848 545	139 089	-3 269 015	-185 751
Disposition enligt föreningsstämma			-185 751	185 751
Avsättning till underhållsfond		29 000	-29 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-13 876	13 876	
Årets resultat				-222 169
Vid årets slut	10 848 545	154 213	-3 469 890	-222 169

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 454 766
Årets resultat före fondförändring	-222 169
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-29 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 876
Summa över/underskott	-3 692 059

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -3 692 059

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	880 164	840 720
Övriga rörelseintäkter	3	24 911	27 503
Summa rörelseintäkter		905 075	868 223
		905 075	868 223
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-114 837	-204 678
Planerat underhåll	5	-13 876	-17 047
Driftskostnader	6	-488 644	-428 116
Övriga kostnader	7	-74 531	-61 082
Personalkostnader	8	-15 868	-15 679
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	9	-274 614	-276 920
Summa rörelsekostnader		-982 370	-1 003 522
Rörelseresultat		-77 295	-135 299
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 818	226
Räntekostnader		-149 692	-50 678
Summa finansiella poster		-144 874	-50 452
Resultat efter finansiella poster		-222 169	-185 751
Resultat före skatt		-222 169	-185 751
Årets resultat		-222 169	-185 751

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	14 189 392	14 460 234
Inventarier, maskiner och installationer	11	38 030	41 802
		14 227 422	14 502 036
Summa anläggningstillgångar		14 227 422	14 502 036
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 556	11 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 929	27 777
		44 485	39 424
<i>Kassa och bank</i>	13	429 967	530 639
Summa omsättningstillgångar		474 452	570 063
SUMMA TILLGÅNGAR		14 701 874	15 072 099



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 848 545	10 848 545
Underhållsfond		154 213	139 089
		11 002 758	10 987 634
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 469 890	-3 269 015
Årets resultat		-222 169	-185 751
		-3 692 059	-3 454 766
Summa eget kapital		7 310 699	7 532 868
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	300 000
		-	300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	7 144 000	6 844 000
Leverantörsskulder		47 124	202 401
Skatteskulder		2 189	1 139
Övriga skulder		19 069	2 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	178 793	189 500
		7 391 175	7 239 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 701 874	15 072 099

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-77 295	-135 299
Avskrivningar	274 615	276 920
	197 320	141 621
Erhållen ränta	4 818	226
Erlagd ränta	-149 693	-50 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	52 445	91 169
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 061	2 203
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-148 056	145 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-100 672	238 717
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 844 000	-
Amortering av låneskulder	-6 844 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-100 672	238 717
Likvida medel vid årets början	530 639	291 922
Likvida medel vid årets slut	429 967	530 639

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad:

-Stomme	100 år
-Fasader	50 år
-Yttertak	50 år
-Fönster	50 år
-Isoleringsförbättring vind	50 år
-Ledningssystem	40 år
-Övrigt	40 år
-Ytterport	30 år
Markanläggningar	20-40 år
Inventarier, maskiner och installationer	10-20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	602 628	579 432
Hyror bostäder	111 648	111 648
Hyror lokaler	165 888	149 640
Summa	880 164	840 720

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vidarefakturerade kostnader OVK-åtgärder i lokal	12 700	-
Överlåtelseavgifter	2 626	-
Elstöd	8 517	-
Övriga intäkter	1 068	3
Försäkringsersättningar *	-	27 500
Summa	24 911	27 503

* Avser rättsersättning vid tvist.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	-	895
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 013	2 689
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 159	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 399	9 491
Värme, installationer	986	7 244
Huskropp	36 177	919
Markytor	11 415	-
Vattenskador	48 688	183 440
Summa	114 837	204 678

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 876	-
Värme, installationer	-	17 047
Summa	13 876	17 047

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	33 935	32 885
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	99 382	97 414
Besiktningsskostnader *	63 937	16 073
Serviceavtal	5 114	5 358
Förbrukningsmaterial	-	316
Övriga utgifter för köpta tjänster	578	-
El	33 646	48 225
Uppvärmning	125 094	115 616
Vatten och avlopp	65 992	61 096
Avfallshantering	21 727	24 183
Försäkringar	23 572	13 450
Systematiskt brandskyddsarbete	779	-
Kabel-tv	14 888	13 500
Summa	488 644	428 116

* Kostnad 2023 avser åtgärder efter OVK-besiktning samt el-besiktning. Kostnad 2022 avser OVK-besiktning.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	1 184	1 140
Förvaltningskostnader	57 098	52 773
Revision *	15 899	5 768
Bankkostnader	350	601
Övriga externa kostnader	-	800
Summa	74 531	61 082

* Lägre kostnad 2022 på grund av vändning av tidigare uppbokad revisionskostnad avseende 2021.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	12 075	11 931
Summa	12 075	11 931
Sociala avgifter	3 793	3 748
Summa	15 868	15 679

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	244 582	244 584
Markanläggningar	26 260	26 259
Inventarier, maskiner och installationer	3 772	6 077
Summa	274 614	276 920

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	11 674 877	11 674 877
-Mark	4 694 300	4 694 300
-Markanläggningar	1 033 104	1 033 104
	17 402 281	17 402 281
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	17 402 281	17 402 281
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 878 484	-2 633 900
-Markanläggningar	-63 563	-37 304
	-2 942 047	-2 671 204
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-244 582	-244 584
-Årets avskrivning på markanläggning	-26 260	-26 259
	-270 842	-270 843
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 212 889	-2 942 047
Redovisat värde	14 189 392	14 460 234
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 551 811	8 796 393
Mark	4 694 300	4 694 300
Markanläggningar	943 281	969 541
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 200 000	23 200 000
Lokaler	1 010 000	1 010 000
Totalt taxeringsvärde	24 210 000	24 210 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>11 925 000</i>	<i>11 925 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	88 372	88 372
	88 372	88 372
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	88 372	88 372
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-46 570	-40 493
	-46 570	-40 493
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 772	-6 077
	-3 772	-6 077
<i>Utgående avskrivningar</i>	-50 342	-46 570
Redovisat värde	38 030	41 802

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	24 284	23 572
Förutbetalda kostnader	3 645	4 205
Summa	27 929	27 777

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	429 967	530 639
Summa	429 967	530 639

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 144 000	6 844 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	300 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	7 144 000	7 144 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	7 144 000	7 144 000
Summa	7 144 000	7 144 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek **	0,64 %	2024-01-30	300 000	-	-	300 000
Stadshypotek *	3,17 %	2023-01-19	374 000	-	374 000	-
Stadshypotek *	3,37 %	2023-03-30	1 970 000	-	1 970 000	-
Stadshypotek *	0,64 %	2023-12-30	4 000 000	-	4 000 000	-
Stadshypotek *	3,37 %	2023-03-01	500 000	-	500 000	-
Stadshypotek *	5,27 %	2024-01-19	-	374 000	-	374 000
Stadshypotek *	4,97 %	2024-01-02	-	1 970 000	-	1 970 000
Stadshypotek *	4,64 %	2024-04-02	-	4 000 000	-	4 000 000
Stadshypotek *	4,97 %	2024-03-01	-	500 000	-	500 000
Summa			7 144 000	6 844 000	6 844 000	7 144 000

* Lånet är kapitalbundet till anigvet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.
** Lånet har villkorändrats under 2024 till rörlig ränta, Stibor 3M.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	29 982	3 855
Förutbetalda intäkter	88 035	91 295
Upplupna revisionsarvoden	16 300	15 500
Upplupna driftskostnader	44 476	78 850
Summa	178 793	189 500



Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 420 000	8 420 000
Summa ställda säkerheter	8 420 000	8 420 000

Underskrifter

Göteborg, de datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Linda Larsson
Styrelseordförande

Ossian von Friesen

Per Bolander

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift.
BoRevision AB

Malin Johansson
Extern Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekedal 3, org.nr. 769614-2897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekedal 3 för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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	Grund för uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekedal 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.	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 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.	på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.
--	---

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

