



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Östra Porten



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Östra Porten med säte i Kungälv org.nr. 769614-2095 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-06-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sticklingen 1	2006-04-03	1989

### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Moderna Försäkringar/Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4439
5	lägenheter (hyresrätt)	430
42	p-platser	0
38	garageplatser	0
<b>Totalt 141 objekt</b>		<b>4869</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 27 st 3 rok, 6 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Magnus Bertilsson	Ledamot	2020-05-19
Natalie Eriksson	Ordförande	2022-05-24
Emma Trygg	Ledamot	2021-05-26
Kristoffer Malmström	Ledamot	2022-05-24
Mikael Nyberg	Ledamot	2022-05-24
Fredrik Walldén	Ledamot	2022-05-24
Lars Olofsson	Suppleant	2022-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Natalie Eriksson, Emma Trygg och Magnus Bertilsson samt suppleant Lars Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Magnus Bertilsson, Fredrik Walldén och Natalie Eriksson.

Firman tecknas enligt ovan av styrelsen, två i förening.

Revisorer har varit: Carina Eriksson, Borevision AB, vald av stämman som ordinarie revisor med Ann-Sofie Jigmyr som föreningsvald revisor.

Valberedning har varit: Michael Stenfeldt (sammankallande), Helene Olsson, Susann Björnholm samt Malin Andreasson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15. På stämman deltog 24 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-23.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2022-01-01 med 2 % och uppgår därefter i genomsnitt till 798 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Enligt budgeten för 2023 som upprättats under hösten 2022 visade denna ett höjningsbehov på 8 % för årsavgifterna. Höjningen gjordes fr.o.m. 2023-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 862 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Höjning av hyror på garage och p-platser gjordes med 2%. Höjningen gjordes fr.o.m. 2022-01-01 och uppgår därefter till 224

kr/mån för p-plats, 393 kr/mån för äldre garage och 449 kr/mån för nyare garage.

Under räkenskapsåret höjdes hyran för hyreslägenheterna fr.o.m. 2022-08-01 med 1,5 % och uppgår därefter i genomsnitt till 968 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Höjningen för hyreslägenheterna 2023 är i dagsläget inte klara och vårt förhandlingsbud RCB Fastighetsutveckling förväntar sig vara klara med förhandlingarna under mars 2023.

Under 2022 besiktigades alla balkongerna i området vilket föranledde att infästningen på alla balkongerna åtgärdades och förstärktes.

En besiktning av taken gjordes under 2022 och vilket rekommenderade byte av tak inom 1-3 år.

Under året har följande investeringar och periodisk/planerat underhåll gjorts

Alla balkongerna (ej tidigare åtgärdad balkong ÖP 51) har fått förstärkt infästning samt tvättats och målats.

Alla ytterdörrar har bytts till säkerhetsdörrar.

Postboxar har installerats i alla trappuppgångar.

Takbesiktning har genomförts.

Besiktning av har gjorts av alla varmvattenberedarna.

Översyn av ytterbelysning samt el i garagen har gjorts.

Åtgärder på ytskikt i två av hyreslägenheterna har utförts.

MC-garagen har gjorts tillgängliga för hyrning likt övriga parkeringsplatser via HSB.

Föreningen har tecknat ett avtal kring fastighetsjour med Securitas.

Föreningen har tecknat ett serviceavtal dels för varmvattenberedarna samt för garageportarna.

Under året har följande reparationer gjorts

Väggarna och räckena i alla trappuppgångarna har målats.

Dränering utanför ÖP 55.

Åtgärder till följd av vattenläcka ÖP 55.

Förväntad framtida utveckling

Alla ytor med betongplattor skall läggas om.

Lekplatsen skall renoveras.

Träpaneler skall bytas eller målas.

Alla avloppsledningarna i föreningen skall underhållspolas.

Vi planerar att under 2023 amortera lika mycket som under 2022.

#### **Under året har följande åtgärder genomförts:**

Under året har följande investeringar och periodisk/planerat underhåll gjorts:

Alla balkongerna (ej tidigare åtgärdad balkong ÖP 51) har fått förstärkt infästning samt tvättats och målats.

Alla ytterdörrar har bytts till säkerhetsdörrar.

Postboxar har installerats i alla trappuppgångar.

Takbesiktning har genomförts.

Besiktning av har gjorts av alla varmvattenberedarna.

Översyn av ytterbelysning samt el i garagen har gjorts.

Åtgärder på ytskikt i två av hyreslägenheterna har utförts.

MC-garagen har gjorts tillgängliga för hyrning likt övriga parkeringsplatser via HSB.



Föreningen har tecknat ett avtal kring fastighetsjour med Securitas.

Under året har följande reparationer gjorts:

Väggarna och räcken i alla trappuppgångarna har målats.

Dränering utanför ÖP 55.

Åtgärder till följd av vattenläcka ÖP 55.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Alla ytor med betongplattor skall läggas om.

Lekplatsen skall renoveras.

Träpaneler skall bytas eller målas.

Alla avloppsledningarna i föreningen skall underhållsspolas.

Taken ska bytas ut.

Asfalten skall läggas om.

Byte av stuprör och hängrännor.

Målning av vindskivor och taksprång.

Åtgärder hyresrätter.

Byte av radiatorer och termostatventiler.

Påbörjat succesivt utbyte av varmvattenberedare ca 20st.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	196	346	325	368	293
Skuldsättning, kr/kvm	5 810	5 884	6 376	7 319	7 607
Räntekänslighet, %	8	8	9	11	11
Energikostnad, kr/kvm	81	90	65	74	67
Driftskostnad, kr/kvm	572	410	388	304	320
Årsavgifter, kr/kvm	798	778	754	740	732
Totala intäkter, kr/kvm	932	894	864	839	838
Nettoomsättning, tkr	4 437	4 345	4 184	4 087	4 054
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 440	918	658	605	472
Soliditet, %	58	58	55	51	50

#### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	27 194 266	0	0	27 194 266
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 699 229	0	0	12 699 229
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 230 310	0	-1 774 992	455 319
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>42 123 805</b>	<b>0</b>	<b>-1 774 992</b>	<b>40 348 814</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 731 997	917 597	1 774 992	960 591
Årets resultat, kr	917 597	-917 597	-2 440 334	-2 440 334
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-814 400</b>	<b>0</b>	<b>-665 342</b>	<b>-1 479 743</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>41 309 405</b>	<b>0</b>	<b>-2 440 334</b>	<b>38 869 071</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 774 992 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-814 400
Årets resultat, kr	-2 440 334
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 774 992
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 479 742</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 479 742</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Brf Östra Porten

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 437 019	4 345 331
Övriga rörelseintäkter	Not 2	102 825	7 755
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 539 843</b>	<b>4 353 086</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 654 761	-1 801 624
Underhållskostnader	Not 4	-2 774 992	-146 009
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 083	-196 135
Personalkostnader	Not 6	-348 164	-299 821
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-618 999	-618 999
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 524 998</b>	<b>-3 062 588</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 985 155</b>	<b>1 290 498</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	203	333
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-455 382	-373 235
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-455 179</b>	<b>-372 902</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-2 440 334</b>	<b>917 596</b>



## Brf Östra Porten

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	65 956 593	66 573 518
Inventarier	Not 12	4 146	6 220
		<u>65 960 739</u>	<u>66 579 738</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>65 960 739</b>	<b>66 579 738</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	76	1 266
Övriga fordringar	Not 14	1 879 550	3 719 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	189 387	197 753
		<u>2 069 013</u>	<u>3 918 767</u>
Kassa och bank		223 701	190 995
Summa omsättningstillgångar		<b>2 292 714</b>	<b>4 109 761</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>68 253 453</b>	<b>70 689 499</b>

## Brf Östra Porten

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	39 893 495	39 893 495
Underhållsfond	455 319	2 230 310
	<u>40 348 814</u>	<u>42 123 805</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	960 591	-1 731 997
Årets resultat	-2 440 334	917 596
	<u>-1 479 743</u>	<u>-814 401</u>
Summa eget kapital	<b>38 869 071</b>	<b>41 309 405</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 27 896 648	12 953 736
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	394 588	15 694 588
Leverantörsskulder	243 455	223 845
Skatteskulder	8 383	4 193
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 -7	62 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 841 315	441 307
	<u>1 487 734</u>	<u>16 426 358</u>
Summa skulder	<b>29 384 382</b>	<b>29 380 094</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>68 253 453</b>	<b>70 689 499</b>

**Brf Östra Porten****Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år för byggnader och 10-100 år för ombyggnader..

**Markanläggningar**

Avskrivning sker planenligt med 5-10 % per år beräknat på markanläggningarnas anskaffningsvärde.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

## Brf Östra Porten

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 541 980	3 453 448
Hyror	687 895	681 871
Elintäkter	45 884	33 994
Övriga intäkter	161 260	176 018
	<b>4 437 019</b>	<b>4 345 331</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter*	<b>102 825</b>	<b>7 755</b>
Varav försäkringsersättning Länsförsäkringar	52 938	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	585 710	454 502
Reparationer	673 589	108 670
El	186 402	123 860
Vatten	205 809	312 391
Sophämtning	140 944	126 970
Övriga avgifter	253 993	248 486
Förvaltningsarvoden	382 570	368 583
Övriga driftskostnader	225 744	58 163
	<b>2 654 761</b>	<b>1 801 624</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	1 285 493	0
Byggnad utvändigt	1 479 424	145 865
Markytor	0	144
Utrustning	10 075	0
	<b>2 774 992</b>	<b>146 009</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	107 449	103 259
Medlemsavgifter	720	8 720
Övriga externa kostnader	19 914	84 156
	<b>128 083</b>	<b>196 135</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	80 000	109 000
Sammanträdesersättningar	30 000	21 200
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	150 164	104 200
Sociala kostnader	83 000	60 421
	<b>348 164</b>	<b>299 821</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	597 519	597 519
Markanläggningar	19 406	19 406
Inventarier	2 074	2 074
	<b>618 999</b>	<b>618 999</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	203	333
	<b>203</b>	<b>333</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	453 434	372 915
Övriga finansiella kostnader	1 948	320
	<b>455 382</b>	<b>373 235</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-2 440 334</b>	<b>917 596</b>
Avsättning till underhållsfond	-1 000 000	-950 000
Disposition ur underhållsfond	2 774 992	146 009
Resultat efter underhållspåverkan	-665 342	113 605

## Brf Östra Porten

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	60 404 789	60 404 789
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 404 789	60 404 789
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 096 815	-5 499 296
Årets avskrivningar	-597 519	-597 519
Utgående avskrivningar	-6 694 334	-6 096 815
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>53 710 455</b>	<b>54 307 974</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	978 012	926 826
Årets investeringar	0	51 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	978 012	978 012
Ingående ackumulerade avskrivningar	-717 628	-698 222
Årets avskrivningar	-19 406	-19 406
Utgående avskrivningar	-737 034	-717 628
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>240 978</b>	<b>260 384</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>12 005 160</b>	<b>12 005 160</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>65 956 593</b>	<b>66 573 518</b>
Taxeringsvärde för Sticklingen 1		
Byggnad - bostäder	46 000 000	40 000 000
Byggnad - lokaler	767 000	724 000
	46 767 000	40 724 000
Mark - bostäder	15 800 000	17 000 000
Mark - lokaler	712 000	702 000
	16 512 000	17 702 000
Taxeringsvärde totalt	63 279 000	58 426 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	48 333 000	48 333 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	69 105	69 105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 105	69 105
Ingående avskrivningar	-62 885	-60 811
Årets avskrivningar	-2 074	-2 074
Utgående avskrivningar	-64 959	-62 885
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 146</b>	<b>6 220</b>

## Brf Östra Porten

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 13 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	76	1 266			
	<b>76</b>	<b>1 266</b>			
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 841 571	3 686 671			
Skattekonto	37 979	33 076			
	<b>1 879 550</b>	<b>3 719 747</b>			
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	177 862	187 553			
Upplupna intäkter	11 525	10 200			
	<b>189 387</b>	<b>197 753</b>			
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB	39758287575	2,60%	2027-05-24	12 937 500	150 000
Nordea Hypotek AB	39758308084	3,41%	2024-12-16	2 400 000	100 000
Nordea Hypotek AB	39788928447	0,94%	2024-10-16	12 953 736	144 588
				28 291 236	394 588
					394 588
Nästa års amortering beräknas uppgå till					394 588
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					394 588
					<b>27 896 648</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 318 296
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		0			30 495
Arbetsgivaravgifter		-7			31 930
		<b>-7</b>			<b>62 425</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader	63 128	25 782			
Ovriga upplupna kostnader	377 900	49 675			
Förutbetalda hyror och avgifter	400 287	365 850			
	<b>841 315</b>	<b>441 307</b>			

Kungälv

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Natalie Eriksson

Fredrik Walldén

Emma Trygg

Magnus Bertilsson

Mikael Nyberg

Kristoffer Malmström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Sofie Jigmyr  
Av föreningen vald revisorCarina Eriksson  
BoRevision AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Östra Porten , org.nr. 769614-2095

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Porten för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

### 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Porten för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Ann-Sofie Jigmyr  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Östra Porten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NATALIE ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 07:32:41



**EMMA TRYGG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 16:16:36



**KRISTOFFER MALMSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 06:39:37



**FREDRIK WALLDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 17:37:44



**MAGNUS BERTILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 20:05:19



**MIKAEL NYBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 21:40:14



**ANN-SOFIE JIGMYR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 17:54:37



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 16:42:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Östra Porten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN-SOFIE JIGMYR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 17:56:55



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 16:43:19

