



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ostindiefararen på Norra Älvstranden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-31 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 43:1	2008	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg .

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2008

Föreningen har 96 bostadsrätter om totalt 8 486 kvm och 3 lokaler om 193 kvm. Garage utgör 2286 kvm. Byggnadernas totalyta är 10965 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lennart Lauenstein	Ordförande
Carin Maud Wackfelt	Styrelseledamot
Mats Hanegren	Styrelseledamot
Mirza Mujagic	Styrelseledamot
Thomas Laanemets	Styrelseledamot
Adrian Philip Temm	Suppleant
Ingvor Andersson	Suppleant

### Valberedning

Per Stenberg Rami El-Aaraj

## Firmateckning

Tecknas av Lennart Lauenstein och Thomas Laanemets två i förening

## Revisorer

Niklas Nyberg Extern revisor Ernst&Young

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Installation av laddboxar i garage - andra och tredje etappen utförd 36 boxar installerade fjärde etappen delvis utförd resterande p-platser förberedda för installation
- 2022** ● Automatik till entrédörr Ångaren Indias 15 installerad  
Installation av helt nytt portsystem - Samtliga ytterdörrar, 16 st
- 2021-2022** ● Installation av solpaneler samtliga tak - slutfört Januari 2022
- 2021** ● Förstärkningsarbeten av tak inför kommande installation av solpaneler - Mindre takläckage upptäckt och åtgärdat  
Installation av el laddboxar i garage - Första etappen utförd , 6 laddboxar i respektive garage 12 totalt  
Ytterligare installation av 24 st laddboxar i garage - nu totalt 36 laddboxar installerade
- 2020** ● Automatik till entrédörr installerad på Ångaren Indias 1

## Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Upprustning, förstärkning av golv och väggar i nedre och övre garage
- 2024-2024** ● Smärre förbättringar av fasad  
Asfaltering av gård , mindre yta

## Avtal med leverantörer

ekonomisk förvaltning	SBC
städavtal , VVS drift,underhåll	Novo Fastighetssevice
hissunderhåll	RC Hiss
TV bredband IP telefoni, nätanslutning	Telia
entremattor	Elis textil service
drift underhåll laddboxar	EBB bilbox
skötsel service garage gård byggnader	Novo fastighetsservice
trädgårdsunderhåll	Veteranpoolen
El och fjärrvärme leverans o underhåll	Göteborg energi

Vattenförsörjning	Göteborg vatten o kretslopp
Sopsug drift o underhåll	Envac
Drift underhåll portlås system	Elcenter
Hiss kontroll inspektion	KIWA

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skandäckets samfällighetsförening, med en andel på 63.6%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsutrymmen som gård , garage, sopsug, vatten , fjärrvärme .

### Övrig verksamhetsinformation

Vi har nu slutfört installation av laddboxar, innebär att samtliga garageplatser är utrustade med laddbox

Vi ska inom kort utföra underhåll av vårt värmesystem, för jämnare tillförsel

Vi har börjat sondera marknaden för installation av batterier kopplade till vårt solcellsystem, för bättre utnyttjande av överskottsenergi

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Vi har förlängt tre av fyra lån under året vilket medfört kraftigt ökade räntekostnader

Vi har sålt en bostadsobligation i Nordea ,nominellt värde 800ksek

Istället har vi placerat våra totala tillgångar i Nordea i ett fasträntekonto .

1.820ksek till 3.9%

Vi har även öppnat ett fasträntekonto i Handelsbanken , 2.000ksek till 3.91% ränta

Placeringarna löper över 6 månader

#### Förändringar i avtal

Vi har omförhandlat våra avtal med SBC, Telia samt bytt hissleverantör från Kone till RC Hiss

Detta har medfört betydande kostnadssänkningar

#### Övriga uppgifter

Under April - Juni lägger vi om samtliga 4 lån

vi planerar för en extra amortering i April om sek 2.000.000

Vi har tagit höjd i budgeten för oförändrad räntenivå

Vi bedömer vår likviditet som tillfredsställande under åren framöver

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 158 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 160 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 275 272	7 175 486	6 748 903	6 232 936
Resultat efter fin. poster	-822 957	161 228	370 534	-128 310
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	5 252 459	5 013 035	4 821 025	4 452 165
Taxeringsvärde	306 320 000	306 320 000	287 812 000	287 812 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	701	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 463	9 521	9 633	9 741
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 323	9 309	9 419	9 524
Sparande per kvm totalyta, kr	128	270	285	236
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	37	15	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	48	57	69	48
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	24	28	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	106	117	112	82
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,51	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 267 009 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Vi har en mycket stark likviditet, vi höjde avgiften för boende och garage den 1/1

vi har inte budgeterat för eventuella räntesänkningar under det kommande året, vilket ändå anses sannolikt

Den förlust som uppstår 2024 kommer inte att påverka vår likviditet negativt

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	228 525 631	-	-	228 525 631
Fond, yttre underhåll	5 013 035	-15 156	317 170	5 315 049
Balanserat resultat	5 508 986	176 384	-317 170	5 368 200
Årets resultat	161 228	-161 228	-822 957	-822 957
<b>Eget kapital</b>	<b>239 208 880</b>	<b>0</b>	<b>-822 957</b>	<b>238 385 923</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 685 370
Årets resultat	-822 957
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-317 170
<b>Totalt</b>	<b>4 545 243</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>4 545 243</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 275 272	7 175 486
Övriga rörelseintäkter	3	10 285	142 283
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 285 557</b>	<b>7 317 769</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 520 742	-3 507 251
Övriga externa kostnader	9	-234 404	-255 958
Personalkostnader	10	-248 303	-232 802
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 224 860	-2 169 688
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 228 308</b>	<b>-6 165 700</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 057 248</b>	<b>1 152 069</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64 110	-10 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 943 633	-980 660
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 879 523</b>	<b>-990 841</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-822 275</b>	<b>161 228</b>
<b>Skatt</b>		<b>-682</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-822 957</b>	<b>161 228</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	313 982 363	315 846 903
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>313 982 363</b>	<b>315 846 903</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>313 982 363</b>	<b>315 846 903</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 189	60 469
Övriga fordringar	13	2 392 486	3 623 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	53 270	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 456 945</b>	<b>3 684 233</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	15	0	784 371
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>784 371</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 833 932	1 021 535
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 833 932</b>	<b>1 021 535</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 290 877</b>	<b>5 490 138</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>320 273 240</b>	<b>321 337 042</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		228 525 631	228 525 631
Fond för yttre underhåll		5 315 049	5 013 035
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>233 840 680</b>	<b>233 538 666</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 368 200	5 508 986
Årets resultat		-822 957	161 228
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 545 243</b>	<b>5 670 214</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>238 385 923</b>	<b>239 208 880</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	30 882 160
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>30 882 160</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	80 299 878	49 910 258
Leverantörsskulder		520 096	495 909
Skatteskulder		17 858	11 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 049 485	828 698
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>81 887 317</b>	<b>51 246 002</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>320 273 240</b>	<b>321 337 042</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 057 248</b>	<b>1 152 069</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Realisationsförlust	-1 109	0
Årets avskrivningar	2 224 860	2 169 688
	<b>3 280 999</b>	<b>3 321 758</b>
Erhållen ränta	35 254	5 448
Erlagd ränta	-1 756 517	-915 615
Betald inkomstskatt	-682	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 559 054</b>	<b>2 411 590</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	445 204	-313 865
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	64 579	-581 424
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 068 837</b>	<b>1 516 302</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-360 320	-528 348
Avyttring av finansiella tillgångar	800 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>439 680</b>	<b>-528 348</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-492 540	-950 810
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-492 540</b>	<b>-950 810</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 015 977</b>	<b>37 144</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 077 668</b>	<b>4 040 525</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 093 644</b>	<b>4 077 668</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ostindiefararen på Norra Älvstranden 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,87 - 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 678 268	5 678 221
Hysesintäkter lokaler	297 968	276 048
Hysesintäkter garage	864 020	854 545
Deb. fastighetsskatt	7 256	0
El, moms	326 670	336 021
Elintäkter laddstolpe moms	57 969	9 961
Intäkter solel, moms	20 010	0
Övriga intäkter	7 700	0
Pantsättningsavgift	10 374	20 769
Överlåtelseavgift	5 042	0
Öres- och kronutjämning	-5	-80
<b>Summa</b>	<b>7 275 272</b>	<b>7 175 486</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	297
Försäkringsersättning	0	131 881
Återbäring försäkringsbolag	10 285	10 105
<b>Summa</b>	<b>10 285</b>	<b>142 283</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 550
Städning enligt avtal	158 036	159 680
Städning utöver avtal	14 300	10 738
Hissbesiktning	21 773	24 717
Brandskydd	0	3 105
Myndighetstillsyn	0	16 500
Gårdkostnader	546	2 500
Gemensamma utrymmen	0	24 237
Snöröjning/sandning	1 094	0
Serviceavtal	67 135	207 943
Mattvätt/Hyrmattor	65 209	60 999
Förbrukningsmaterial	68 207	0
<b>Summa</b>	<b>396 300</b>	<b>514 969</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	1 089	0
Dörrar och lås/porttele	22 288	0
VVS	9 035	0
Ventilation	0	5 511
Hissar	244 878	0
Balkonger/altaner	20 445	0
Vattenskada	0	135 925
<b>Summa</b>	<b>297 735</b>	<b>141 436</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	-375	15 156
<b>Summa</b>	<b>-375</b>	<b>15 156</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	422 732	318 953
Uppvärmning	521 540	492 548
Vatten	218 788	207 000
<b>Summa</b>	<b>1 163 060</b>	<b>1 018 501</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	110 772	94 926
Bredband	211 800	314 709
Samfällighetsavgifter	1 095 706	1 168 530
Fastighetsskatt	245 744	239 024
<b>Summa</b>	<b>1 664 022</b>	<b>1 817 189</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 646	3 127
Tele- och datakommunikation	16 651	7 454
Revisionsarvoden extern revisor	19 750	16 883
Fritids och trivselkostnader	3 454	6 451
Föreningskostnader	23 653	21 864
Förvaltningsarvode enl avtal	139 650	135 728
Överlåtelsekostnad	5 513	0
Pantsättningskostnad	13 397	0
Administration	2 303	38 083
Konsultkostnader	538	18 519
Bostadsrätterna Sverige	7 850	7 850
<b>Summa</b>	<b>234 404</b>	<b>255 958</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	210 000	197 170
Arbetsgivaravgifter	38 303	35 632
<b>Summa</b>	<b>248 303</b>	<b>232 802</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 943 604	979 244
Dröjsmålsränta	22	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 416
Övriga räntekostnader	8	0
<b>Summa</b>	<b>1 943 633</b>	<b>980 660</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	335 359 934	332 333 600
Årets inköp	360 320	3 026 333
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>335 720 254</b>	<b>335 359 934</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 513 030	-17 343 342
Årets avskrivning	-2 224 860	-2 169 688
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 737 890</b>	<b>-19 513 030</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>313 982 363</b>	<b>315 846 903</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>99 000 000</i>	<i>99 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	199 400 000	199 400 000
Taxeringsvärde mark	106 920 000	106 920 000
<b>Summa</b>	<b>306 320 000</b>	<b>306 320 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	3 074	170
Momsavräkning	127 850	533 190
Klientmedel	0	2 001 627
Övriga kortfristiga fordringar	1 849	34 270
Transaktionskonto	1 191 539	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 506
<b>Summa</b>	<b>2 392 486</b>	<b>3 623 764</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	7 000	0
Upplupna intäkter	31 933	0
Upplupna ränteintäkter	14 337	0
<b>Summa</b>	<b>53 270</b>	<b>0</b>

## NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Nordea Bostadsobligation A	0	0	784 371
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>784 371</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-06-01	0,88 %	30 882 160	30 882 160
Handelsbanken	2024-06-03	4,46 %	12 268 000	12 412 000
Handelsbanken	2024-04-30	4,51 %	13 468 110	13 536 650
Nordea	2024-05-20	4,61 %	23 681 608	23 961 608
<b>Summa</b>			<b>80 299 878</b>	<b>80 792 418</b>
Varav kortfristig del			80 299 878	49 910 258

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 299 878 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	298 280	111 164
Uppl kostnad arvoden	97 200	97 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	30 540	30 540
Förutbet hyror/avgifter	623 465	589 794
<b>Summa</b>	<b>1 049 485</b>	<b>828 698</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	103 410 000	103 410 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har höjt månadsavgiften med 5% från 1/1-2024, föranlett av kraftigt ökade räntekostnader. Då samtliga garageplatser nu har tillgång till laddbox, har vi från 1/1-2024 infört enhetsavgift , 950.- per månad. Vi har även höjt kostnaden för elförbrukning till laddboxen , till 3.- per kWh.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lennart Lauenstein  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Carin Maud Wackfelt  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mats Hanegren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mirza Mujagic  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Thomas Laanemets  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ernst&Young  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 10:14

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 11:36

DOCUMENT ID:

HJ7j5l2e7C

ENVELOPE ID:

Bkj5xnxQC-HJ7j5l2e7C

DOCUMENT NAME:

Brf Ostindiefararen på Norra Älvstranden, 769615-3308 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. LENNART LAUENSTEIN</b> lennart@lauenstein.se	Signed Authenticated	14.05.2024 11:50 14.05.2024 11:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/04/28) IP: 94.191.137.12
<b>2. THOMAS LAANEMETS</b> thomaslaanemets@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:51 14.05.2024 11:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/11/28) IP: 90.225.119.54
<b>3. Carin Maud Wackfelt</b> carin.wackfelt@telia.com	Signed Authenticated	14.05.2024 12:27 14.05.2024 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/02/24) IP: 81.230.5.26
<b>4. MATS REINE HANEGREN</b> Mats.hanegren@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 12:28 14.05.2024 12:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/03/26) IP: 94.234.102.198
<b>5. MIRZA MUJAGIC</b> brfostindiefararen@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:08 15.05.2024 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/02) IP: 129.16.129.44
<b>6. NIKLAS NYBERG</b> niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:14 15.05.2024 10:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.207

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen på Norra Älvstranden, org.nr 769615-3308

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisorssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 10:14

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 11:36

DOCUMENT ID:

SJbscg3l7C

ENVELOPE ID:


ryxj5l2emR-SJbscg3l7C

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ostindiefararen.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	15.05.2024 10:14 15.05.2024 10:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.207

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed