

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Östra Fageräng

Org nr 769613-9885

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	8

h

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kärra 7:81 med 16 st. lägenheter i småhus. Den totala boarean uppgår till 1 806 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens fastighet ingår i Fagerängs Samfällighetsförening. Andelstal 16/55.

Föreningen och föreningens fastighet är försäkrade hos Trygg Hansa. Fastighetsförsäkringen gäller med fullvärdesklausul. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg.

Föreningens förvaltning har under året skötts av Anna Nilsson Cosher.

Revisor vald på föreningsstämma 2021 är Fiola Rexhepi, BoRevision.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var per 2021-01-01 var 31 st.

Antalet medlemmar var per 2021-12-31 var 31 st.

Under året har inga överlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Per Flisberg, ordinarie ledamot, ordförande
Anders Engström, ordinarie ledamot
Daniel Jarneström, ordinarie ledamot
Mattias Svensson Zackrisson, ordinarie ledamot
Johan Eklöv, suppleant
Mathias Tillmar, suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 2 sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften 2021 var oförändrad vilket den även är 2022. En årlig höjning i takt med inflationen förväntas de närmsta åren.

Flerårsjämförelse

(kr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 267 424	1 257 960	1 274 787	1 259 954
Resultat e. finansiella poster	135 355	186 086	-1 573 775	121 146
Soliditet	60%	59%	59%	61%
Årsavgift/m2	685	685	685	678
Lån/m2	8 541	8 596	8 657	8 702
Avsättning underhållsfond/m2	55	50	49	49
Saldo fria likvida medel*	1 835 816	1 229 594	830 527	1 467 191
Saldo underhållsfond	190 319	90 319	–	413 633

* Med fria likvida medel avses föreningens likvida medel med avdrag för saldot i underhållsfonden och kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut.

Förändringar i eget kapital

		<i>Insatser & upplåtelseavg</i>	<i>Yttre underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	2021-01-01	24 350 000	90 319	-1 271 634
<i>Disposition</i>				
• Avsättning till yttre underhållsfond			100 000	-100 000
Årets resultat				135 355
Vid årets slut	2021-12-31	<u>24 350 000</u>	<u>190 319</u>	<u>-1 236 279</u>

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 1 236 279 disponeras enligt följande:

Till yttre reparationsfond överförs		100 000
Balanseras i ny räkning		<u>-1 336 279</u>
Summa		<u>-1 236 279</u>

tl

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01 -2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 267 424	1 257 960
Summa rörelseintäkter		1 267 424	1 257 960
Rörelsekostnader			
Underhåll		-23 711	18 321
Fastighetskostnader	3	-335 237	-320 848
Personalkostnader	4	-44 354	-43 106
Avskrivningar		-542 083	-542 083
Summa rörelsekostnader		-945 385	-887 716
Rörelseresultat		322 039	370 244
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 318	2 311
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 002	-186 468
Summa finansiella poster		-186 684	-184 157
Resultat efter finansiella poster		135 355	186 086
Årets resultat		135 355	186 086

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	36 703 071	37 245 154
Summa anläggningstillgångar		36 703 071	37 245 154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 635	130 417
Summa kortfristiga fordringar		1 635	130 417
Kassa och bank		2 292 591	1 702 975
Summa omsättningstillgångar		2 294 226	1 833 392
SUMMA TILLGÅNGAR		38 997 297	39 078 546
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		24 350 000	24 350 000
Yttre underhållsfond		190 319	90 319
Summa bundet eget kapital		24 540 319	24 440 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 371 634	-1 457 721
Årets resultat		135 355	186 086
Summa fritt eget kapital		-1 236 279	-1 271 634
Summa eget kapital		23 304 040	23 168 685
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	15 315 166	15 415 166
Summa långfristiga skulder		15 315 166	15 415 166
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6,7	110 000	110 000
Leverantörsskulder		22 367	16 541
Aktuella skatteskulder		136 384	262 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 340	105 786
Summa kortfristiga skulder		378 091	494 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 997 297	39 078 546

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader 65 år

Avsättningar till yttre underhållsfond

Avsättning till yttre underhållsfond ska enligt föreningens stadgar göras årligen motsvarande minst 30 kr per m². Avsättningen ökas årligen i takt med inflationen.

Avsättning till eller ianspråkstagande av fonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktslag</i>		
Årsavgifter	1 236 216	1 236 216
Vatten	31 208	19 398
Övriga intäkter	–	2 346
Totalt	1 267 424	1 257 960

Not 3 Fastighetskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Samfällighetsavgift	-39 392	-38 240
Vatten & avlopp	-31 212	-25 933
Renhållning	-50 568	-47 336
Fastighetsavgift	-136 384	-133 584
Fastighetsförsäkring	-36 763	-35 013
Revision	-13 125	-12 500
Förvaltning	-22 756	-22 400
Övrigt	-5 037	-5 842
Totalt	-335 237	-320 848

Not 4 Arvoden till styrelse

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Styrelsearvoden	-33 750	-32 800
Sociala kostnader	-10 604	-10 306
Totalt	-44 354	-43 106

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	41 650 675	41 650 675
	<u>41 650 675</u>	<u>41 650 675</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-4 405 521	-3 863 438
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-542 083	-542 083
	<u>-4 947 604</u>	<u>-4 405 521</u>
Utgående värde byggnader och mark	<u>36 703 071</u>	<u>37 245 154</u>
Varav mark	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	9 125 675	9 125 675
Taxeringsvärden, byggnader	24 124 000	20 758 000
Taxeringsvärden, mark	17 712 000	9 712 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förfallotidpunkt, 0-1år från balansdagen	110 000	110 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 218 759	4 248 759
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	11 096 407	11 166 407
	<u>15 425 166</u>	<u>15 525 166</u>

Från 2020 redovisas samtliga lån som förfaller under nästkommande år som kortfristig skuld oavsett om föreningen avser att lösa dessa lån eller förlänga låneperioden.

Villkor skulder

Lån	Skuldbelopp	Räntesats	Bundet till
Swedbank Hypotek AB	5 649 554	1,180%	2029-12-20
Swedbank Hypotek AB	5 556 853	1,010%	2026-09-25
Swedbank Hypotek AB	4 218 759	1,560%	2023-09-25
	<u>15 425 166</u>		

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	16 095 000	16 095 000
	<u>16 095 000</u>	<u>16 095 000</u>


Obelånat pantbrev om 1 416 000 kronor förvaras i Lantmäteriets ägararkiv.

h

Göteborg den 29/4 2022



Per Flisberg
Ordförande



Anders Engström



Daniel Järneström



Mattias Svensson Zackrisson

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2022



Fiola Rexhepi
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Östra Fageräng, org.nr. 769613-9885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Fageräng för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-05-25 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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


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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Fageräng för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 5 / 5 2022



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor