

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Åttakanten
Org nr: 769616-2242



Foto: Victor Falk, Erik Olsson fastighetsförmedling

Dagordning vid årsstämma

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Val av sekreterare
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelsen
Styrelseordförande väljs på två år, kassör väljs på två år. Styrelseledamöter väljs växelvis för två år i taget. För ledamot som avgår under sitt första verksamhetsår sker fyllnadsval vid nästa årsmöte. Suppleanter väljs på ett år.
- 15) Val av två revisorer och en revisorssuppleant på ett år
- 16) Val av valberedning
- 17) Motioner och propositioner
- 18) Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Åttakanten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-10.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Under verksamhetsåret har föreningen haft två lån som villkorsändrats. I maj flyttades det större av dem från SEB till Handelsbanken och på grund av omvärldsläget samt rek. från bank/Riksbyggen valde vi en 3-månaders rörlig ränta, som vi kontinuerligt bevakar. I november flyttades det minsta av våra lån från SEB till Handelsbanken och där valde vi att binda räntan i 2 år efter rek. från samma instanser. Detta lånet är fortfarande amorteringsfritt.

I resultatet ingår avskrivningar med 975 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 407 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 103 m², vilket motsvarar 3 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen har per den 2008-08-22 förvärvat fastigheten Majorna 208:5 i Göteborgs kommun.

Det finns i denna fastighet sammanlagt 47 st lägenheter, 2 st lokaler, 1 övernattninglägenhet och 20 st p-platser. Den totala lägenhetsytan är 3 085 kvm, lokalernas uthyrningsbara yta uppgår till 108 kvm. Fastigheternas adress är Karl Johansgatan/Kaptensgatan i Göteborg.

Skyddsbestämmelser I detaljplanen finns följande skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader inom kvarteret. K2-Vid ändring av byggnadens exteriör och interiör skall de karaktärsdrag och värden som anges i avsnittet "Bevarande" i planbeskrivningen särskilt beaktas. K3-Karaktärsdrag som anges i avsnittet "Nya byggnader" i planbeskrivningen skall särskilt beaktas. q1-Byggnad får inte rivas. 92-Befintliga fasader bevaras i enlighet med avsnittet "Bevarande" i planbeskrivningen. Hörnbalkonger bibehålls. q3-Interiörer och invändiga detaljer bevarats i enlighet med avsnittet "Bevarande" i planbeskrivningen. q4-Befintlig stenläggning bevaras i enlighet med avsnittet "Gårdsytor" i planbeskrivningen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK
Hus 1 (KJg 15B)	3	27		
Hus 2 (KJg 15A)		1	5	1
Hus 3 (Kaptensg)		1	8	1
Totalt	3	29	13	2

Bostäder bostadsrätt	3 085 m ²
Lokaler hyresrätt	160 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Hängmattans Sopsug. Föreningens andel är 4,61 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar en sopsug i området.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 228 tkr och planerat underhåll för 214 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. För att underlätta ekonomisk- och underhållsplanering och tjäna lite ränta finns pengarna till underhåll på ett för ändamålet SBAB-konto.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, för 30 års, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 920 tkr per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 894 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
OVK	44
Avfuktning	44
Byte av entré/ytterdörrar	117
Målning gångtunnel	41

Sopsug

Relativt få incidenter vilket är mycket trevligt och mer ekonomiskt. Det känns som om systemet är dugligare samt att vi som medlemmar är mer följsamma avseende regler för sophantering.

Sotning landshövdingehuset, genomfördes hösten 2022.

Kulvert Kaptensgatan, den renovering som enligt underhållsplan var planerad till 2021, genomfördes under våren 2022.



Underhåll portar, utvändigt genomfördes våren/sommaren 2022. Portarna hade tagit mycket stryk av Klotterjägarnas åtgärder.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Höffkes	Ordförande	2023
Andreas Öberg	Kassör	2024
Christer Hjertquist	Ledamot	2023
Isak Ladeborn	Ledamot	2023
Karin Björk	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Markus Gustafsson	Suppleant	2023
Monika Lindgren	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
WeAudit Sweden AB	Auktoriserad revisor	2023
Lisbeth Knoph	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bodil Roslund	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Lundberg	2023
Ewa Witt	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Avgiftsförändring genomfördes senast 2022-01-01, då avgiften höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 669 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



Underhållsplan 2022-2026

Underhållsplanen sträcker sig över 30 år och uppdateras årligen. Nedan de stora planerade underhåll för de närmaste 5 åren:

Översikt - planerat större underhåll 2022-2026					
Byggnad / år	2022	2023	2024	2025	2026
Hus 15A&B	OVK Entrédörrar, reparation + målning Ny torktummlare (*)	Översyn tvättstuga, cykelrum		OVK Rensning ventilationskanaler Injustering ventilation	Stamspolning
Landshövdingehus	Sotning Målning kulvert Kaptensgatan Entrédörrar, reparation + målning	Bättring fönster **)	Rensning ventilationskanaler	OVK Rensning frånluftskanaler Brandskyddsinspektion Översyn balkonger, fönster, dörrar	Stamspolning Reparation Husgrund
Lokal Frisörmästar'n		Renovering			Stamspolning
Övernattningslägenhet	Renovering & möblering				

Grunden Landshövdingehus - fuktmätning/åtgärder

En besiktning av grunden i landshövdingehuset för att bedöma vittringen av fogar/tegelmurarna genomfördes av en konstruktör från WSP. Utlåtandet är att detta måste fortsatt bevakas och åtgärdas inom 5-10 år. En punktinsats för att laga de sämsta ställena samt upprätta referenspunkter planeras till 2023.

Fasadmålning landshövdingehus

3 potentiella leverantörer som är specialiserade på landshövdingehus kontaktades och var på plats för besiktning. Utlåtandet från samtliga är att fasad & fönster är i gott skick, och har ett "lagom" tjockt färgskikt.

Målning av ytterfasad bör planeras var tionde år, med planerad översyn/underhåll på det som behövs vart tredje, underhållsplanen kommer revideras för att matcha den rekommendationen.

Brf Åttakanten - det goda boendet

Alla medlemmar ska få komma hem till en lugn, trygg och trevlig oas i form av gemensamma ytor och den egna lägenheten.

TILLSAMMANS HJÄLPS VI ÅT för att åstadkomma detta.

Vi hjälps åt med snöskottning, att hålla ordning i gemensamma utrymmen, att ställa upp på städdagar, att felanmäla trasiga saker till Mitt Riksbyggen. Vi hjälps åt genom att vara goda grannar (ett leende, ett hej och en hjälpsam hand uppskattas av alla).

Att bo på Åttakanten, uppdaterades och delades ut till alla under hösten 2022. Uppdateringar sker kontinuerligt och den senaste versionen hittar du alltid på Mitt Riksbyggen. Här finns våra trivselregler, instruktioner om hur man beställer nya nycklar, tips om underhåll för saker som kan krångla i din lägenhet mm.

Några ord från ordföranden

Tack för 2 mycket intensiva år!!

Att ärva 3 motioner och en proposition och vara halvvägs igenom byte av förvaltare, och att renovera och möblera övernattningslägenheten krävde mycket mer jobb än någon i styrelsen kunnat föreställa sig.

Tack till er medlemmar som kommit med positiv/konstruktiv/direkt feedback och kreativa ideer till förbättringar, det värmer och har varit värdefullt för oss i styrelsen!

Tack styrelsekollegor för att ni samarbetat i allt fr. Trello till jour, renovering av gästlägenhet, ombildningsprojektet, göra färdigt arbetet med en hållbar och långsiktig underhållsplan till vår förening och till och med att göra brevbärarna nöjda. Tack för era insatser, er tid, er attityd och ert förtroende!

Efter totalt 8 år i styrelsen tackar jag för mig på stämman i maj, och lämnar er med ett stort önskemål; att föreningen prioriterar fortsatt att varje år aktivt jobba vidare med underhållsplanen!

Sparkonto

Under året har vi öppnat upp ett separat sparkonto hos SBAB. Kontot har fria överföringar och hade vid årsskiftet en ränta på 1.5% vilket ger oss en liten extra inkomst. Planen är att samtliga medel som inte används för löpande utgifter kommer att placeras här och det blir förhoppningsvis även tydligare hur fördelningen av våra medel ser ut.

Avgifter

Under året fortsatte arbetet med underhållsplanen tillsammans med Riksbyggen, se mer info under avsnittet underhållsplan. Vi når fortfarande inte upp till denna nivå så givet detta samt på grund av ökade räntekostnader beslutade styrelsen att justera upp månadsavgifterna med 5 % från 1/1 2023. Nedan en tabell över hur avgiftsnivåer har utvecklats de senaste 2012.

år	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Kronor/kvm/år (*	703	670	637	637	637	625	600	600	600	600	599	581
Avgiftshöjning %	5 %	5%	0%	0%	2%	4%	0%	0%	0%	0%	3%	3%

*) beror på lägenhetens kvm samt lägenhetens andelstal.

Att vi tillsammans månalar om underhåll och felanmälningar samt att så många möjligt deltar på städ & fixdagarna hjälper till att hålla kostnaderna nere och främjar gemenskapen i föreningen.

Som exempel innebär 100 000 kronor i årlig kostnad för föreningen ca 180 kr/lägenhet & månad.

Avgifter parkeringsplatser (hyrs av Bostadsbolaget)

Antalet hyrda parkeringsplatser från Bostadsbolaget har varit 20 st men i slutet av året sa vi upp en av p-platserna då



den ej varit uthyrd under ett antal månader. Detta innebär att vi framöver har 19 p-platser i föreningen. Under 2022 har kostnaden varit 1113 kr per månad för plats under tak och 856 kr för plats utan tak. Precis innan jul aviserade Bostadsbolaget att kostnaden kommer att öka med 100 kr per månad för samtliga parkeringsplatser och att avgifterna kommer fortsätta att höjas kommande år.

Sökta bidrag

Styrelsen har ansökt om bidrag för Landshövdingehuset. Ansökan berör underhåll och reparation av grunden på landshövdingehuset. Tyvärr fick vi avslag på vår ansökan men vi kommer att fortsätta detta arbete framöver och hoppas fortsatt på positivt besked.

Styrelsemöten 2022

10 styrelsemöten, inklusive det konstituerande styrelsemötet hölls, en del delvis via Teams. 8 arbetsmöten hölls, där hela eller delar av styrelsen närvarande. Ärenden som behandlas/beslutas mellan styrelsemötena eller på arbetsmöten dokumenteras i styrelseprotokollen, detaljer dokumenteras fortlöpande i styrelsens Trello-verktyg. Byggnämälansprojektet innebar en del möten med Riksbyggen både på telefon och på plats hos Riksbyggen.

Stämmor 2022

Ordinarie stämma i maj 2022

Extra stämma i november 2022, renovering av fd gästlägenhet, MCParkering på gården där bägge förslagen antogs av stämman.

Proposition & Motioner från 2020

Byggnämälan av renovering av fd gästlägenhet godkänd av Stadsbyggnadskontoret, maj 2022.

Orangeri på gården - avslag från Stadsbyggnadskontoret, april 2022.

Lokal

KJg15/Frisörmästar'n Sobhi - Frisörsalong

Under våren flyttades föreningens gästlägenhet till den nyrenoverade lokalen KJg17 (fd massage-lokalen). Föreningens fd gästlägenhet hyrdes ut som företagslägenhet i 6 månader.

Föreningens Förvaltning

Riksbyggen tog över förvaltningen 1/1 2021. Under 2022 har arbetet med underhållsplanen fortsatt, och vi jobbar aktivt med att se till att vi har en tillräcklig underhållsavsättning samt klarar av att betala våra lån.

Aktiviteter 2022

- En vår- och höst Städ & Fixardag genomfördes med konceptet Mingle & Self Service, TACK till alla som hjälptes åt!
- Ny utegrupp och nya parasoller köptes till gården.
- Gårdsgruppen bjöd på adventsfika i december, ett fint tillfälle att uppleva gården julsmydd, i trevligt sällskap.
- Nytt snöskottningsavtal för föreningens trottoarer tecknades, detta då Göteborgs Stad sa upp avtalet.
- Föreningens lokal KJg17 renoverades och möblerades så att gästlägenhetsverksamheten kunde flyttas över dit, under tiden som projektet med byggnämälan pågick. Den gamla gästlägenheten hyrdes ut som företagslägenhet i 6 månader, vilket innebar att vi fick in hyra men också fick avvakta med att flytta över samtliga saker till den nya lägenheten.
- Extrastämman i November innehöll en presentation och en frågestund angående föreningens ekonomi.
- Samtliga medlemmar informerades om gällande regler för andrahandsuthyrning.
- På postens begäran sorterades och märktes brevlådorna upp efter gatadress.
- 2 medlemmar tog på sig att välja färg och måla om trä-utegrupperna.
- Ny torktumlare köptes in till tvättstugan.
- Portkodssystemet programmerades om så att koden inte fungerar mellan 2300-0600, detta för att öka säkerheten på gården.
- 3 Nyhetsbrev skickades ut under 2022.



Gården

Gårdens utemöbler och grill är till för alla medlemmar, vi samsas om plats och alla är hjärtligt välkomna att njuta av gården. Tillsammans hjälps vi åt att hålla rent möbler, grill och ombesörja inköp av ny gas. Gårdsgruppen gör ett fantastiskt arbete med gården, blommor och växter och skapa en trivsamt miljö. Styrelsen vill å alla medlemmars vägnar tacka för de många nedlagda timmarna!

Verksamhetsberättelse 2022 från Gårdsgruppen

Under året har gårdsgruppen haft tre protokollförda möten för planering och beslut.

Gruppen har, med mycket god hjälp från många i föreningen, gjort omplanteringar, nyplanteringar, ogrärensning, gödsling, gräv och släng - listan kan göras riktigt lång.

Komplettering av trädgårdsmaterial, belysningar (lyktor och el) har inhandlats och installerats.

Som tidigare år har gården även pyntats efter säsong med påskpynt, sommarblomster, höst och juldekorationer.

Vi har kunnat vara extra återhållsamma med de budgeterade pengarna i år, mycket tack vare medlemmars support med ex. transporter m.m.

Även övervintring/omhändertagande av alla pelargoner innebär årliga besparingar.

Vi fick bidrag av föreningen till en mycket uppskattad inspirationsresa, med besök på ett antal handelsträdgårdar, som genomfördes i våras.

Till vår glädje har vi i år kunnat återstarta våra traditionella sammankomster för alla medlemmar med våffel- och glöggträff på gården.

Vi var många i föreningen som sågs och utförde massor med bra arbete på de återinförda gemensamma fix- och städdagarna.

Vi spar många tusenlappar dessa dagar istället för att köpa tjänsterna.

Vi ses på gården!

Kerstin Holmström, Louise Holmquist, Carina Sirgén, Antje Schachinger, Carina Munkhammar, Linéa H Liukku, och Lisbeth Knoph



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 272 000	50 963 000	776 549	-4 729 394	-759 799
Disposition enl. årsstämmobeslut				-759 799	759 799
Reservering underhållsfond			894 000	-894 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-214 091	214 091	
Årets resultat					-567 578
Vid årets slut	50 272 000	50 963 000	1 456 458	-6 169 102	-567 578

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 489 193
Årets resultat	-567 578
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-894 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	214 091
Summa	-6 736 680

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 736 680**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 503 759	2 355 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	216 693	173 116
Summa rörelseintäkter		2 720 452	2 528 170
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 524 131	-1 540 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-482 134	-484 711
Personalkostnader	Not 6	-101 819	-91 289
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-974 691	-974 692
Summa rörelsekostnader		-3 150 776	-3 091 084
Rörelseresultat		-362 325	-562 915
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 853	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 106	-196 888
Summa finansiella poster		-205 253	-196 885
Resultat efter finansiella poster		-567 578	-759 799
Årets resultat		-567 578	-759 799



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	118 066 440	119 036 240
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	4 891
Summa materiella anläggningstillgångar		118 066 440	119 041 131
Summa anläggningstillgångar		118 066 440	119 041 131
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 310
Övriga fordringar		5 994	5 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 082	116 139
Summa kortfristiga fordringar		121 076	123 363
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 859 270	1 651 095
Summa kassa och bank		1 859 270	1 651 095
Summa omsättningstillgångar		1 980 346	1 774 457
Summa tillgångar		120 046 786	120 815 588



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	101 235 000	101 235 000	
Fond för yttre underhåll	1 456 458	776 549	
Summa bundet eget kapital	102 691 458	102 011 549	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 169 102	-4 729 394	
Årets resultat	-567 578	-759 799	
Summa fritt eget kapital	-6 736 680	-5 489 193	
Summa eget kapital	95 954 778	96 522 356	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 691 720	15 235 668
Summa långfristiga skulder		7 691 720	8 475 424
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		15 790 278	179 912
Leverantörsskulder		99 442	110 512
Skatteskulder		31 038	63 816
Övriga skulder	Not 12	24 753	64 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	454 777	359 794
Summa kortfristiga skulder		16 400 288	778 052
Summa eget kapital och skulder		120 046 786	120 815 588



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 062 932	1 964 616
Hyror, bostäder	0	7 500
Hyror, lokaler	317 995	195 719
Hyror, garage	87 192	84 714
Hyror, p-platser	122 636	136 242
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-87 924	-7 327
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 352	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 080	-19 062
Rabatter	0	-7 346
Debiterad fastighetsskatt-	9 360	12 536
Summa nettoomsättning	2 503 759	2 367 592

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	123 516	123 516
Övriga ersättningar	63 955	35 261
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Övriga rörelseintäkter	29 226	1 803
Summa övriga rörelseintäkter	216 693	160 578

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-282 091	-468 451
Reparationer	-160 185	-70 654
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 283	-85 283
Försäkringspremier	-59 335	-51 862
Kabel- och digital-TV	-126 710	-94 754
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 844	0
Serviceavtal	-3 793	-66 453
Sotning	-6 461	0
Obligatoriska besiktningar	-28 889	-38 775
Bevakningskostnader	-20 469	-9 280
Övriga utgifter, köpta tjänster	-98 113	-34 418
Snö- och halkbekämpning	-22 663	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-15 143
Förbrukningsinventarier	-34 814	-32 481
Vatten	-107 042	-66 548
Fastighetsel	-57 211	-49 097
Uppvärmning	-296 439	-319 680
Sophantering och återvinning	-97 322	-98 984
Förvaltningsarvode drift	-35 467	-38 530
Summa driftskostnader	-1 524 131	-1 540 392



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Fritidsmedel	-5 982	-15 957
Förvaltningsarvode administration	-174 890	-170 000
Lokalkostnader	-227 025	-197 406
IT-kostnader	-12 205	-24 143
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-26 250
Övriga förvaltningskostnader	-2 069	-5 250
Kreditupplysningar	-540	-170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 136	-23 079
Kontorsmateriel	-3 254	-1 358
Telefon och porto	-598	-9 289
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 500	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 329
Konsultarvoden	-5 625	0
Bankkostnader	-3 800	-2 680
Övriga externa kostnader	-7 009	-2 800
2023-05-10		
Summa övriga externa kostnader	-482 134	-484 711

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-71 450	-71 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 338	0
Övriga kostnadsersättningar	-111	0
Sociala kostnader	-21 920	-19 889
Summa personalkostnader	-101 819	-91 289

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-969 800	-969 800
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 891	-4 892
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-974 691	-974 692



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	96 980 000	96 980 000
Mark	30 000 000	30 000 000
	126 980 000	126 980 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	126 980 000	126 980 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	7 943 760	6 973 960
	6 973 960	6 973 960
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-969 800	-969 800
	-969 800	-969 800
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	8 913 560	-7 943 760
Restvärde enligt plan vid årets slut	118 066 440	119 036 240
Varav		
Byggnader	88 266 440	89 036 240
Mark	30 000 000	30 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	48 919	48 919
	48 919	48 919
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 919	48 919
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-44 028	-39 136
	-44 028	-39 136
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-4 891	-4 892
	-4 891	-4 892
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-48 919	-44 028
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-48 919	-44 028
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	4 891
Varav		
Maskiner och inventarier	0	4891



Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 346 553	0
Företagskonto	0	6 010
Transaktionskonto	512 717	1 645 085
Summa kassa och bank	1 859 270	1 651 095

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	23 481 998	23 695 092
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 790 278	-8 459 424
Långfristig skuld vid årets slut	7 691 720	15 235 668

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2022-05-28	6 959 512,00	-6 945 034,00	14 478,00	0,00
SEB	0,78%	2022-11-28	1 320 000,00	-1 320 000,00	0,00	0,00
SEB	0,78%	2023-05-28	8 899 080,00	0,00	91 500,00	8 807 580,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2023-06-01	0,00	6 945 034,00	34 726,00	6 910 308,00
SEB	0,78%	2024-05-28	6 516 500,00	0,00	72 390,00	6 444 110,00
STADSHYPOTEK	3,68%	2024-12-01	0,00	1 320 000,00	0,00	1 320 000,00
Summa			23 695 092,00	0,00	213 094,00	23 481 998,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteket och SEB lån om 8 808 tkr och 6 910 tkr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	0	42 175
Skuld sociala avgifter och skatter	24 753	21 843
Summa övriga skulder	24 753	64 018



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	53 283	1 521
Upplupna driftskostnader	17 940	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 304
Upplupna elkostnader	6 190	4 739
Upplupna vattenavgifter	16 372	0
Upplupna värmekostnader	47 674	50 482
Upplupna kostnader för renhållning	91 479	93 334
Upplupna revisionsarvoden	0	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-138 040	-138 040
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 040	138 040
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	221 839	198 415
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	454 777	359 794

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
	25 745 000	25 745 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Susanne Höffkes

Christer Hjertquist

Isak Ladeborn

Karin Björk

Andreas Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor
WeAudit Sweden AB

Lisbeth Knoph
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Åttakanten

Org.nr 769616-2242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Åttakanten 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 2022-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-02 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av bilagan "Nyckeltal" (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 de 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. De 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 sveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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 för Bostadsrättsförening Åttakanten för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

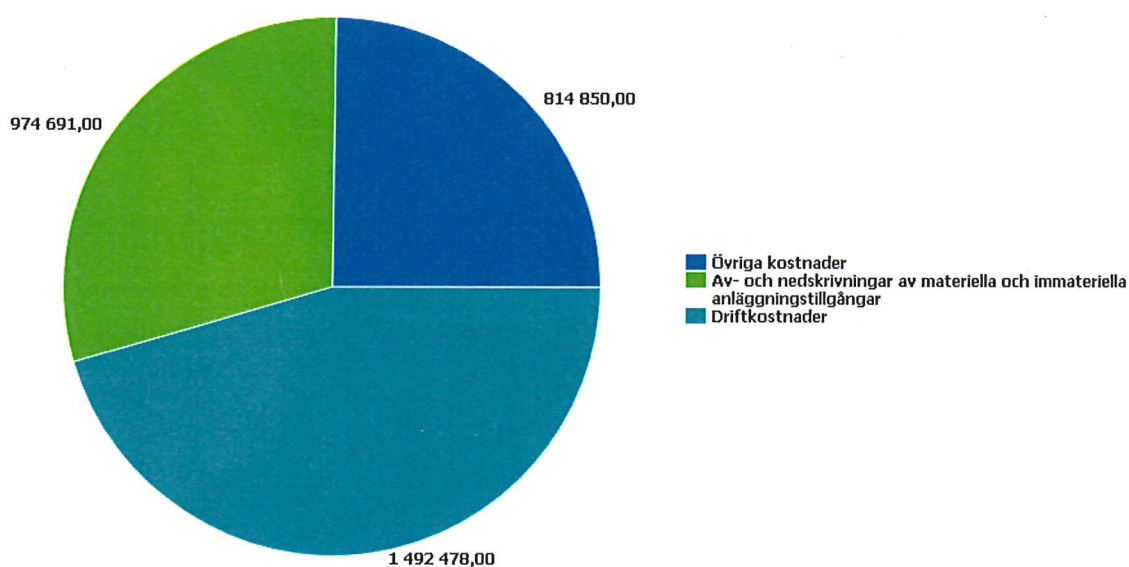
Karlstad per den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 492 478	1 540 392
Övriga externa kostnader	507 777	484 711
Personalkostnader	101 819	91 289
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	974 691	974 692
Finansiella poster	205 253	196 885
Summa kostnader	3 282 019	3 287 969



BRF Åttakanten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Åttakanten i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860