

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsförening Åttakanten
Org nr: 769616-2242

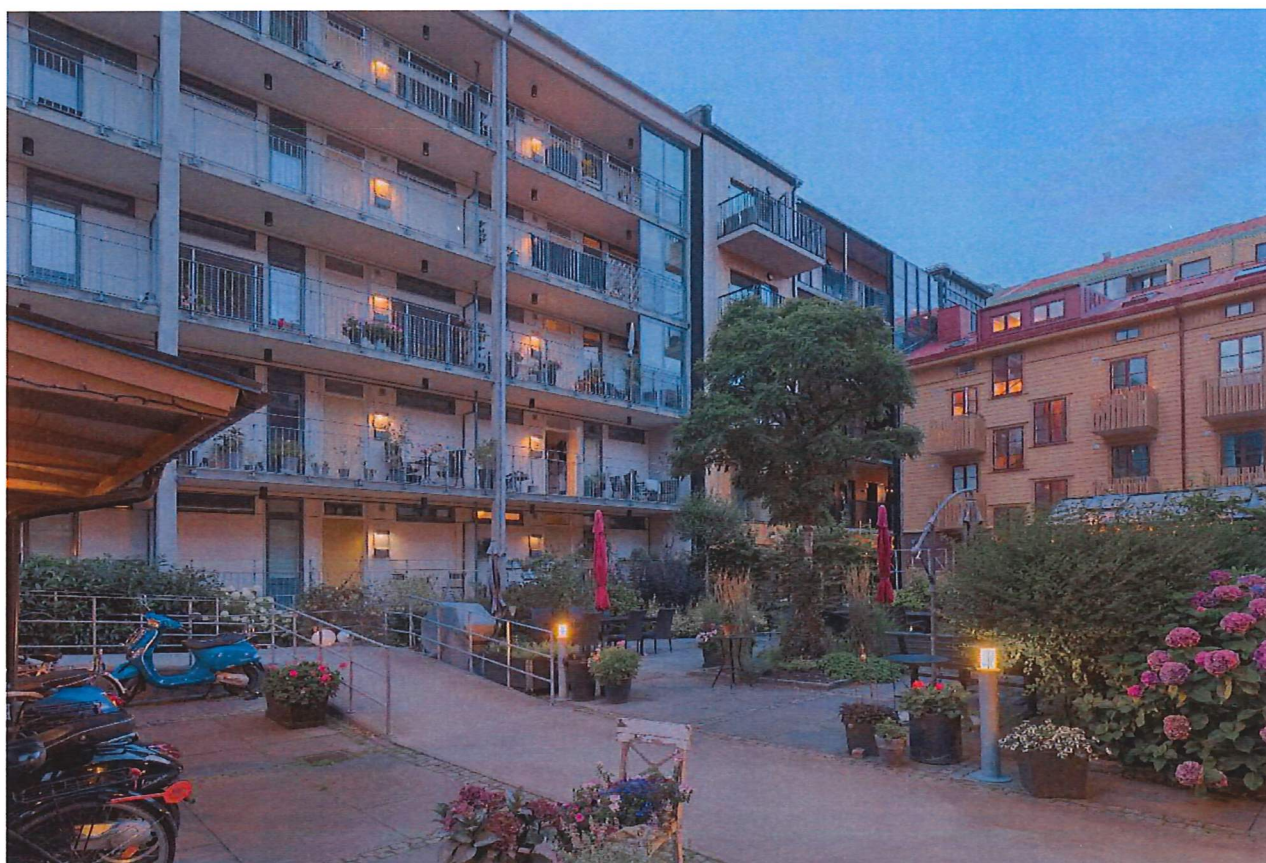


Foto: Victor Falk, Erik Olsson fastighetsförmedling

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Åttakanten får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Föreningen har under 2024 omförhandlat två av sina lån. I maj flyttades det sista kvarvarande lånet hos SEB (på 6.3 M) till Handelsbanken, där vi fick bäst villkor. Vi valde efter rekommendationer från banken samt Riksbyggen att binda lånet på ett år givet våra andra lån/bindningstider, samt att vi väntar oss bättre villkor under 2025. I november omförhandlades vårt minsta lån (på 1.3 M) och vi valde att ha kvar det hos Handelsbanken då det var ytterst små skillnader mot övriga banker. Lånet lades på 3-mån rörlig ränta och vi gör en ny utvärdering i början av 2025 på om vi vill binda lånet. Föreningen har ett annat lån med rörlig ränta (6.8 M) och utvärderar löpande om det är läge att binda lånet givet ränteläget och bindningstider på övriga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 970 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -924 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 sedan 2024-01-01 sammanlagt 48 lägenheter, en övernattningsslägenhet samt en uthyrningslokal. Dessutom tillkommer 19 st p-platser (18 från 1/11-24). Byggnaderna är uppförda 2009. Fastigheternas adress är Karl Johansgatan/Kaptensgatan i Göteborg.

I 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	9	1
Totalt	3	29	14	2

Bostäder bostadsrätt 3 145 m²

Total bostadsarea 3 145 m²

Lokaler hyresrätt 103 m²

Total lokalarea 103 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Hängmattans Sopsug. Föreningens andel är 4,61 %. 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 81 tkr och planerat underhåll för 1 261 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, den eviga kostnaden, 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 1 128 tkr per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 789 tkr.

Föreningen har under året utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	Belopp
Bostäder (renoveringsprojekt ny lägenhet)	1 018 625
Gemensamma utrymmen (el-arbeten i övernattningslägenhet och frisörsalong)	33 324
Installationer (uppdatering av hisstelefon och porttelefonssystem)	181 909
Huskropp utvändigt (bättringsmålning)	26 890

Sopsug

Mycket få incidenter under år 2024 vilket är mycket tacksamt och ekonomiskt. Det tyder på att systemet är dugligt och att vi medlemmar är följssamma gällande regler för sophanteringen.



Underhållsplan 2025-2029

Underhållsplanen sträcker sig över 30 år och uppdateras årligen. Nedan redovisas de större planerade underhållen de kommande 5 åren.

Översikt – Planerat större underhåll 2025-2029 (baserad på UH-plan "tabell 10 år" 2024-09-19)

Byggnad/år	2025	2026	2027	2028	2029
Hus 15A/15B	OVK Rensning vent.kanaler Injustering vent.	Stamspolning		OVK	Översyn enklare utrymmen Shuntgrupper Byte takfläkt Översyn balkonger
LHH	OVK Brandskyddskontroll Sotning eldstäder Översyn/åtg. grunden	Stamspolning Träfönster rep. och måln.	Besiktning sprinklers Översyn fönster/fasad Översyn/åtg. grunden	Målning yttre fasad	Balkonger helmålning Översyn/ åtg. grunden
Lokal Frisör		Stamspolning			

Grunden landshövdingehuset

Utför besiktningen av WSP som gjordes av grunden i landshövdingehuset i november 2022 för att bedöma vittringen av fogar/tegelmurar planerades och genomfördes den första punktinsatsen i december 2023.

Vi kommer nu att i samverkan med entreprenören Olofssons bygg fortsätta att utvärdera, bevaka samt vidta lämpliga åtgärder. Bedömningen från besiktningen 2022 kvarstår dvs att vi måste fortsätta att bevaka och åtgärda inom 5-10 år.

Fasadmålning landshövdingehuset

3 potentiella leverantörer som är specialiserade på landshövdingehus kontaktades under 2022 och var på plats för besiktning. Utlåtandet från samtliga var att fasad & fönster är i gott skick och har ett "lagom" tjockt färgskikt. Målning av ytterfasad bör genomföras var tionde år med planerad översyn/underhåll på det som behövs vart tredje år, underhållsplanen är reviderad för att matcha den rekommendationen.

Ett från 2023 framskjutet mindre underhåll genomfördes under maj/juni 2024 då fasaden avsynades och punktbättrades där firman (Tuve måleri) bedömde att behov fanns i väntan på den planerade helmålningen av fasaden 2028. Vi har tyvärr haft några defekta paneler under fönster som behövs tas ner. Ett arbete med att ersätta dessa pågår och färdigställs under våren 2025.

Vår nyrenoverade lägenhet

Under året har den f.d. gästlägenheten, som renoverades 2023, sålts genom att den upplåtits som bostadsrätt. Försäljningen har givit föreningen ett tillskott om 2 281 935 kr efter avdrag för kostnader för renovering och försäljning. Försäljningen genomfördes i februari 2024 i samarbete med mäklarfirman Nya Kvadrat.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Hjertquist	Ordförande	2025
Andreas Öberg	Ledamot/Kassör	2026
Tsagan Anyusheva	Ledamot	2025
Andrea Mattsson	Ledamot	2026
Markus Gustafsson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isak Ladeborn	Suppleant	2025
Leif Skyttgård	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
WeAudit Sweden AB Emil Pettersson	Auktoriserad revisor	2025
Lisbeth Knoph	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bodil Roslund	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Lundberg	2025
Ewa Witt	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens gemensamhetslokal på Kaptensgatan 6 renoverades och ombyggdes till bostad under 2023. Den nya lägenheten godkändes för bruk av Stadsbyggnadskontoret 2023-11-20 och i början av 2024 fattade styrelsen beslutet att upplåta den som bostadsrätt. Bostaden såldes under våren 2024 och föreningen fick en ny medlem. Lägenheten är registrerad som 3 r.o.k. med en area på 60 m². I samband med detta har föreningen gjort ett tillägg till den ekonomiska planen där ett andelstal för den nya lägenheten har tagits fram genom likhetsprincip med övriga lägenheter i föreningens ekonomiska plan. Detta innebär att lägenhetens area har dividerats med totala förenings-arean och därefter har det andelstalet justerats upp på samma sätt som likvärdiga lägenheter i föreningen (61 och 58 m² som referens).

Andelstalet är framtaget som ett tillägg på toppen av de 100 % som övriga 47 lägenheter utgör och övriga andelstal har ej gjorts om. Detta har gjorts i samråd och enligt rekommendationer från Bostadsrätterna och Riksbyggen. Baserat på andelstalet har en medlemsinsats räknats fram givet nivåerna som gällde när föreningens ekonomiska plan upprättades under 2008 (1 007 667 kr). Skillnaden mellan försäljningspris (3 350 000 kr) och insats motsvarar upplåtelseavgiften (2 342 333 kr). Kostnaden för renoveringsprojektet bokförs som underhållskostnad under 2024 enligt rekommendation från vår revisor.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Avgiftsförändring genomfördes 2024-01-01, då årsavgiften höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.) Detsutom har 1 upplåtelse av bostadsrätt genomförts, dvs försäljningen av den gamla gästlägenheten.

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. Vi hjälps åt med snöskottning, håller ordning på gemensamma utrymmen, ställer upp på städdagar, felanmäler trasiga saker till Mitt Riksbyggen. Vi hjälps åt och strävar efter att vara goda grannar.

Ett leende, ett hej och en hjälpande hand uppskattas av alla.

Skriften "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" för läsning, nedladdning och kanske utskrift. I denna skrift finns våra trivselregler, instruktioner om hur man beställer nya nycklar, tips om underhåll för saker som kan krångla i din lägenhet mm.

Börja alltid där när det uppstår frågor om ditt boende!

Avgifter

Det ekonomiska läget har under 2024, efter ett mycket osäkert 2023, stabiliserats och blivit bättre.

Fortsatt höga räntor men med fallande tendens har gett oss andrum och ett ekonomiskt bättre läge än i början av 2024. Dock har aviserade kostnadsökningar för till exempel fjärrvärme, el och vatten samt avfallshantering gjort att vi som förening behöver planera väl, årligen se över vår underhållsplan och löpande kostnader.

Givet utsikterna för 2025 beslutade styrelsen att anta budgetförslaget där vi höjer medlemsavgifterna med 3% från 1 januari 2025.

Att vi tillsammans mår om underhåll och felanmälningar samt att så många möjligt deltar på städ- & fixdagarna gör att vi kan hålla nere kostnaderna och samtidigt främja gemenskapen i föreningen.

Avgifter parkeringsplatser (hyrs av Bostadsbolaget)

Antalet hyrda parkeringsplatser från Bostadsbolaget har under året varit 19 st men reducerades till 18 st från och med november då vi ej fann en ny hyresgäst. Under 2024 har avgiften varit 1 226 kr per månad för plats under tak och 1 105 kr för plats utan tak. Enligt avisering från Bostadsbolaget kommer avgifterna att höjas till 1 472 kr/mån respektive 1 240 kr/mån från 1 januari 2025. De har också aviserat att avgifterna kommer att höjas till 1 719 kr/mån respektive 1 375 kr/mån från 1 januari 2026, därefter blir det mer normala höjningar då de anpassat nivån till marknadspriser.

Sökta bidrag

Styrelsen har ännu en gång ansökt om bidrag för Landshövdingehuset. Ansökan berör underhåll och reparation av grunden på landshövdingehuset. I skrivande stund har vi ännu inte fått svar på vår ansökan men hoppas på ett positivt besked under våren 2025.

Styrelsemöten 2024

13 styrelsemöten, inklusive det konstituerande styrelsemötet, hölls under 2024.

Därtill hölls flertalet arbetsmöten, där hela eller delar av styrelsen närvarande.

Styrelsen jobbar/dokumenterar löpande alla aktiviteter i verktyget Trello.

Trello, som är ett visuellt webbaserat verktyg som styrelsen använder för att hantera våra projekt och aktiviteter, underlättar arbetet då vi kan göra framsteg och dokumentera vid sidan av våra fysiska möten.

Stämmor 2024

Ordinarie stämma hölls i juni 2024.

Proposition & Motioner 2024

6 motioner inkom till stämman 2024 varav 4 avslogs av stämman och 2 bifölls.

De två som bifölls var:

Motion 4 - Att bygga in återvinningskärnen

Motion 5 - Undersöka möjligheten att införa IMD i BRF Åttakanten

Föreningens Förvaltning

Riksbyggen har skött förvaltningen sedan 1/1 2021.

Aktiviteter 2024

- Städ & Fixardag genomfördes vår och höst 2024 och med konceptet mingle & self service.
- Gårdsgruppen arrangerade en våffeldag på våren.
- Gårdsgruppen bjöd på glöggmingel i advent, ett fint tillfälle att uppleva gården julsmysad i ett trevligt sällskap.
- Förlängning av snöskotningsavtal för föreningens trottoarer tecknades.
- Avtal tecknades för skräpplockning samt ogräsbekämpning för samma trottoarer.
- Föreningens fd gästlägenhet såldes under februari.
- Föreningens portkodssystem gick sönder under året och styrelsen upphandlade ett nytt system med modernare och stabilare teknik vilket installerades i september.
- Styrelsen omförhandlade avtalet om bredband och TV under året med högre prestanda till ett lägre pris.
- 3 Nyhetsbrev skickades ut under 2024.

Gården

Gårdens ytor, 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 skapar en trivsamt miljö. Styrelsen vill på alla medlemmars vägnar tacka för de många nedlagda timmarna!

Verksamhetsberättelse 2024 från Gårdsgruppen

Gruppen har haft 6 protokollförda möten för planering och beslut. Några har varit tillsammans med delar av styrelsen. Positivt för gruppen att ha detta samarbete med styrelsen då man kan diskutera olika ärenden som dyker upp.

Under det rådande ekonomiska läget har vi varit väldigt återhållsamma och ej utnyttjat de budgeterade pengarna för vår innergård. Det arbete vi lägger ner på t. ex alla gårdens pelagoner gör att vi kan ha en blommande innergård till liten kostnad. Därtill hjälpen från medlemmar med vattning under sommarmånaderna bidrar till en vacker blommande gård. Vi skrev en motion till årsstämman ang. inbyggnad av 3 sopkärl som står på gården. Den röstades igenom och arbetet är påbörjat av en tillsatt arbetsgrupp. Vi har också initierat att styrelsen ska införskaffa en hjärtstartare till föreningen.

Som tidigare år har vi pyntat efter säsong med påskpynt, sommarblommor, höst- och juldekorationer, därtill uppsättning och ljussättning av den årliga julgranen på gården. Vi har genomfört 2 städ-fixdagar. Konceptet att kunna utföra arbetsuppgiften under 1 månad har fallit väl ut, för de som inte har haft möjlighet att närvara. De som närvarade på dagarna har gjort ett mycket gott arbete med mycket energi och engagemang. Med detta arbete sparar vi till föreningen lågt räknat ca 50 000 per år i stället för att köpa tjänsten. "Ca 25 pers. arbetar 3 timmar à 350: -"

Som brukligt har vi arrangerat en våffeldag på våren och glöggmingel i advent. Dessa återkommande aktiviteter har varit uppskattade av våra medlemmar. Som vanligt under året har vi gjort ett genomgripande arbete med gallring, klippning, gödning och rensning av buskar, blommor och klätterväxter. Därtill återkommande arbete med ogräsbekämpning. Glädjande att vi med hjälp av medlemmar även får hjälp med uppgifter som är för tunga/ vi för korta i rocken" Även där sparar vi pengar i stället för att köpa tjänsten. Vi tackar också de medlemmar som supportat oss med bortförande av trädgårdsrens.

Ses på gården!

Gårdsgruppen

Lisbeth Knoph, Louise Holmqvist, Antje Schachinger, Carina Sirgén, Carina Munkhammar, Lena Tärnberg och Kerstin Holmström

Några ord från ordföranden

Under 2024 kunde styrelsen, som i stort sett var intakt från föregående verksamhetsår, byta fokus från lägenhetsrenovering till försäljning av densamma. Detta genomfördes på ett mycket bra sätt tillsammans med vår valda mäklare, Nya Kvadrat, som har kontor i vår grannfastighet. Vi välkomnar vår nya medlem och granne till ett trivsamt boende.

Ärendelistan för styrelsen är oftast lång men vi försöker prioritera och hjälpas åt efter bästa förmåga. Ärendena hanteras alltid på ett ansvarsfullt och bra sätt.

Det ljusnande ekonomiska läget i vår omvärld gjorde budgetarbetet lite mindre kritiskt i år och vår ekonom på Riksbyggen konstaterade att vi är i ett fortsatt bra ekonomiskt läge. Det känns självklart bra att ha med sig in i 2025.

Trots övriga omvärldshändelser är känslan fortfarande att vi har ett bra boende att komma hem till och man blir glad av att komma in på vår fina innergård. Jag hoppas och tror att ni alla känner likadant.

Styrelsens ambition och målsättning är att fortsätta vårda och utveckla föreningens boendemiljö och värde till allas nytta. Genom att hjälpas åt skapar vi trivsel, god ekonomi och ett tryggt boende!

Med detta sagt återstår bara att säga tack!

Tack till styrelsekollegor och alla förtroendevalda som alltid gör sitt bästa, och lite till.

Tack till våra grupper, Gårdsgruppen och Lägenhetsgruppen, för ert passionerade och idogna arbete.

Tack till dig som bidrar på arbetsdagar och andra tillfällen, så värdefullt.

Tack till dig som hjälper dina grannar när det behövs, så uppskattat.

Tack till våra samarbetspartners, för gott samarbete.

Med förhoppning om ett bra 2025

Hälsningar, Christer Hjertquist

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 001	2 742	2 691	2 526	2 501
Resultat efter finansiella poster*	-1 894	-596	-568	-760	-371
Soliditet %*	80	80	80	80	80
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	83	80	83	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	805	742	709	667	637
Driftkostnader kr/kvm	771	444	541	540	451
Energikostnad kr/kvm*	176	152	142	134	119
Sparande kr/kvm*	104	141	212	211	229
Ränta kr/kvm	267	190	66	61	68
Skuldsättning kr/kvm*	7 081	7 145	7 236	7 302	7 387
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 313	7 515	7 612	7 681	7 387
Räntekänslighet %*	9,1	10,1	10,7	11,3	10,1

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar under 2024 ett negativt resultat till följd av stora underhållskostnader i samband med lägenhetsrenoveringen. Även avskrivningskostnad och ökade räntekostnader har påverkat. Föreningens likviditet är dock god tack vare intäkten från den sålda lägenheten, vilket möjliggör att föreningen kan finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Driftkostnader kr/kvm:

Är den totala driftkostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 272 000	50 963 000	2 184 419	-7 464 641	-595 812
Disposition enl. årsstämmobeslut				-595 812	595 812
Reservering underhållsfond			789 000	-789 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 260 748	1 260 748	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 007 667	2 342 333			
Årets resultat					-1 893 678
Vid årets slut	51 279 667	53 305 333	1 712 671	-7 588 705	-1 893 678

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 060 453
Årets resultat	-1 893 678
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-789 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 260 748
Summa	-9 482 384

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 9 482 384

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 001 379	2 741 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 014	20 785
Summa rörelseintäkter		3 011 393	2 762 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 503 833	-1 194 453
Övriga externa kostnader	Not 5	-534 665	-488 086
Personalkostnader	Not 6	-116 710	-112 639
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-969 800	-969 800
Summa rörelsekostnader		-4 125 008	-2 764 978
Rörelseresultat		-1 113 615	-2 675
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 227	23 846
Räntekostnader och liknande resultatposter		-866 290	-616 983
Summa finansiella poster		-780 063	-593 137
Resultat efter finansiella poster		-1 893 678	-595 812
Årets resultat		-1 893 678	-595 812



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	116 126 840	117 096 640
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	980 006
Summa materiella anläggningstillgångar		116 126 840	118 076 646
Summa anläggningstillgångar		116 126 840	118 076 646
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 201	0
Övriga fordringar		3 629	3 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 914	138 626
Summa kortfristiga fordringar		159 744	142 160
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 089 117	1 082 101
Summa kassa och bank		1 089 117	1 082 101
Summa omsättningstillgångar		4 248 861	1 224 261
Summa tillgångar		120 375 701	119 300 906



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 585 000	101 235 000
Fond för yttre underhåll		1 712 672	2 184 419
Summa bundet eget kapital		106 297 672	103 419 419
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 588 706	-7 464 641
Årets resultat		-1 893 678	-595 812
Summa fritt eget kapital		-9 482 384	-8 060 453
Summa eget kapital		96 815 288	95 358 966
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 517 830	8 655 080
Summa långfristiga skulder		8 517 830	8 655 080
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	14 482 234	14 530 066
Leverantörsskulder		97 984	226 484
Skatteskulder		5 752	5 406
Övriga skulder	Not 12	299	26 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	456 314	498 614
Summa kortfristiga skulder		15 042 583	15 286 860
Summa eget kapital och skulder		120 375 701	119 300 906



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 113 615	-2 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	969 800	969 800
	-143 815	967 125
Erhållen ränta	64 549	23 846
Erlagd ränta	-856 223	-609 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-935 488	380 982
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	4 093	-21 084
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-206 512	139 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 137 907	499 688
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	980 006	-980 006
Kassaflöde från investeringsverksamheten	980 006	-980 006
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-185 082	-296 852
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	3 350 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 164 918	-296 852
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 007 016	-777 170
Likvida medel vid årets början	1 082 101	1 859 270
Likvida medel vid årets slut	4 089 117	1 082 101
Kassa och Bank BR	4 089 117	1 082 101



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 412 199	2 165 952
Hyror, lokaler	348 348	339 024
Hyror, garage	88 868	90 611
Hyror, p-platser	212 160	155 424
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-195 924	-191 569
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-3 565
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-40 885	-11 864
Kabel-tv-avgifter	119 346	123 516
Debiterad fastighetsskatt-	9 360	9 360
Övriga ersättningar	47 915	64 632
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-3
Summa nettoomsättning	3 001 379	2 741 518

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	10 014	20 785
Summa övriga rörelseintäkter	10 014	20 785

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 260 748	-82 039
Reparationer	-80 681	-54 170
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 150	-95 043
Försäkringspremier	-69 219	-62 371
Kabel- och digital-TV	-121 214	-118 096
Serviceavtal	-69 336	-49 493
Obligatoriska besiktningar	-39 312	-44 535
Bevakningskostnader	-10 335	-3 583
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 106	-7 094
Snö- och halkbekämpning	-19 375	-19 375
Förbrukningsinventarier	-19 732	-32 091
Fordons- och maskinkostnader	-395	-1 139
Vatten	-119 853	-108 509
Fastighetsel	-97 063	-70 281
Uppvärmning	-353 314	-313 099
Sophantering och återvinning	-110 088	-115 188
Förvaltningsarvode drift	-27 914	-18 347
Summa driftskostnader	-2 503 833	-1 194 453



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Fritidsmedel	-4 791	-4 000
Förvaltningsarvode administration	-188 593	-174 222
Lokalkostnader	-262 049	-242 744
IT-kostnader	-2 217	-669
Arvode, yrkesrevisorer	-37 625	-41 141
Övriga försäljningskostnader	-3 093	0
Övriga förvaltningskostnader	32 742	-874
Kreditupplysningar	0	-641
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 449	-6 038
Kontorsmateriel	-3 446	-1 698
Telefon och porto	-4 629	-805
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 000
Konsultarvoden	-50 000	0
Bankkostnader	-3 516	-5 621
Övriga externa kostnader	0	-3 635
Summa övriga externa kostnader	-534 665	-488 086

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-78 955	-76 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 789	-11 694
Övriga kostnadsersättningar	0	-748
Sociala kostnader	-25 966	-23 647
Summa personalkostnader	-116 710	-112 639



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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-969 800	-969 800
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-969 800	-969 800

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-9 883 360	-8 913 560
	-9 883 360	-8 913 560

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-969 800	-969 800
	-969 800	-969 800

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 853 160	-9 883 360
Restvärde enligt plan vid årets slut	116 126 840	117 096 640

Varav

Byggnader	86 126 840	87 096 640
Mark	30 000 000	30 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	48 919	48 919
	48 919	48 919
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 919	48 919
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-48 919	-44 028
	-48 919	-44 028
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-48 919	-48 919
	-48 919	-48 919
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-48 919	-48 919
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	738 327	773 872
Transaktionskonto	350 790	308 228
Summa kassa och bank	1 089 117	1 082 101

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	23 000 064	23 185 146
Nästa års amortering och kortfristig del av långfristiga skulder	-14 482 234	-14 484 316
Långfristig skuld vid årets slut	8 517 830	8 700 830

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2024-05-28	6 323 460,00	-6 299 330,00	24 130,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,27%	2025-03-03	6 840 856,00	0,00	69 452,00	6 771 404,00
STADSHYPOTEK	3,27%	2025-03-03	1 320 000,00	0,00	0,00	1 320 000,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2025-06-01	0,00	6 299 330,00	0,00	6 299 330,00
STADSHYPOTEK	4,13%	2026-06-01	8 700 830,00	0,00	91 500,00	8 609 330,00
Summa			23 185 146,00	0,00	185 082,00	23 000 064,00

*Senast kända räntesatser



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 6 771 404 kr, 6 299 330 kr och 1 320 000 kr 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

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	299	26 290
Summa övriga skulder	299	26 290

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	70 344	60 277
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 858	0
Upplupna elkostnader	9 251	6 496
Upplupna vattenavgifter	11 992	11 055
Upplupna värmekostnader	44 514	47 303
Upplupna kostnader för renhållning	102 400	144
Upplupna revisionsarvoden	11 875	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-29 606
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	169 893
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	202 844	233 052
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	456 314	498 614

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 745 000	25 745 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser inträffat, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Christer Hjertquist

Tsagan Anyusheva

Andrea Mattsson

Markus Gustafsson

Andreas Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

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 år 2024. 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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 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. Risker 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 om 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Åttakanten för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och stälupplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis sning 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Per det datum som framgår av elektronisk signering.

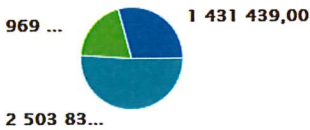
WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

Lisbeth Knoph
Förtroendevald
revisor

Nyckeltal

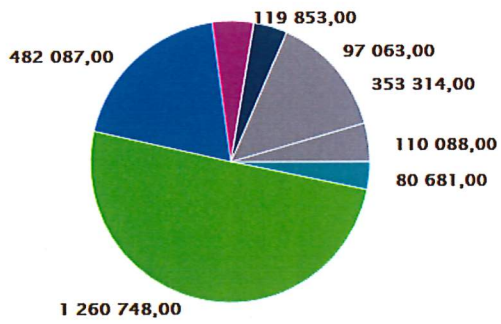
Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 503 833	1 194 453
Övriga externa kostnader	534 665	488 086
Personalkostnader	116 710	112 639
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	969 800	969 800
Finansiella poster	780 063	593 137
Summa kostnader	4 905 071	3 358 115



- Driftkostnader
- Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar
- Övriga kostnader

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	1 794	0
Utemiljö grund	19 600	16 075
Utemiljö extra	3 270	2 272
Serviceavtal	69 336	49 493
Städ extra	3 250	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	10 969
Hissbesiktning	39 312	33 566
Bevakningskostnader	10 335	3 583
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 106	7 094
Snö- och halkbekämpning	19 375	19 375
Rep bostäder utg för köpta tj	1 466	3 949
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 392	3 636
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6 201	14 696
Rep installationer utg för köpta tj	0	280
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 159	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	8 259	14 508
Rep install utg för köpta tj El	9 033	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	12 757	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	3 005	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8 884	0
Rep huskropp utg för köpta tj	3 661	14 798
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	4 781	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	13 146	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	427
Vandalisering	3 938	1 875
UH bostäder utg för köpta tj	1 018 625	31 083
UH lokaler utg för köpta tj	0	3 163
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	33 324	8 594
UH installationer utg för köpta tj	0	5 055
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	2 182
UH installationer utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	154 409	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	27 500	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	31 169
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	26 890	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	793
Fastighetsel	97 063	70 281
Uppvärmning	353 314	58 688
Fjärrvärme	0	254 411
Vatten	119 853	108 509
Avfallshantering	110 088	115 188
Fastighetsförsäkring	69 219	62 371
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	121 214	118 096
Fastighetsskatt	94 150	95 043
Förbrukningsinventarier	2 299	5 978
Förbrukningsmaterial	17 433	26 114
Övriga kostnader för transportmedel	395	1 139
Summa driftkostnader	2 503 833	1 194 453



- Reperationer
- Underhåll
- Övriga kostnader
- Vatten
- EI
- Uppvärmning
- Soppantering och återvinning

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	3 145 kr/kvm	3 085 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	35	37
Bevakningskostnader	3	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	39	38
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	31	23
Fastighetsförsäkring	22	20
Fastighetsskatt	30	31
Fastighetsskötsel extra	1	0
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fjärrvärme	0	82
Förbrukningsinventarier	1	2
Förbrukningsmaterial	6	8
Hissbesiktning	12	11
Obligatoriska besiktningskostnader	0	4
Rep bostäder utg för köpta tj	0	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	5
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj	1	5
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2	0
Rep install utg för köpta tj El	3	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	4	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	5
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Samfällighetsavgifter	0	0
Serviceavtal	22	16
Snö- och halkbekämpning	6	6
Sotning	0	0
Städ extra	1	0
Städ grund	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	324	10
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	11	3
UH huskropp utg för köpta tj	0	10
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	9	0
UH installationer utg för köpta tj	0	2
UH installationer utg för köpta tj Hissar	9	0
UH installationer utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	49	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	1
UH installationer utg för köpta tj Övrigt	0	0
UH installationer utg för mtrl inköp	0	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	1
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	112	19
Utemiljö extra	1	1
Utemiljö grund	6	5
Vandalisering	1	1
Vatten	38	35
Övriga fastighetskostnader	0	0

Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	4	2
Summa driftkostnader	796,13	387,18

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



[illegible]



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860