



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Östra Porten



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Östra Porten med säte i Kungälv org.nr. 769614-2095 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-06-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kungälv kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 870
4	lägenheter (hyresrätt)	344
38	garageplatser	504
42	p-platser	0
Totalt 141 objekt		5 718

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Nyberg	Ordförande
Michael Stenfeldt	Ledamot
Pauline Skeppsvik	Ledamot
Linda Alexandersson	Ledamot
Björn Trygg	Ledamot
Tobias Karlsson	Ledamot
Kristoffer Svingen Malmström	Suppleant
Mikael Sandberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Stenfeldt, Linda Alexandersson, Pauline Skeppsvik, Björn Trygg, Tobias Karlsson, Kristoffer Svingen Malmström samt Mikael Sandberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Stenfeldt, Linda Alexandersson och Mikael Nyberg.

Revisorer har varit: Carina Wstlund Myrén, BoRevision AB, med Gustav Grännsjö som internrevisor, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Jonas Lumsden och Joakim Sköld, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-29 för fyllnadsval av styrelsemedlemmar. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar varav 1 representerad via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,5%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-28.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Byte av redovisningsregelverk

Under året har styrelsen i enlighet med god redovisningssed beslutat att övergå från K2 till K3 som redovisningsregelverk för bostadsrättsföreningen. Detta beslut grundar sig i föreningens behov av att tillämpa ett redovisningsregelverk som bättre återspeglar föreningens ekonomiska förhållanden och framtida behov, exempelvis hantering av komponentavskrivningar och långsiktig planering. Övergången innebär vissa justeringar av redovisningsprinciper och kan påverka presentationen av föreningens ekonomiska rapporter.

Avgifts- och hyreshöjningar

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna från och med den 1 januari 2024 med 7,5 %. Enligt den budget för 2025 som upprättades under hösten 2024, identifierades ett ytterligare behov av avgiftshöjning. Årsavgifterna höjdes därmed med 7,5 % från och med den 1 januari 2025.

Avgifterna för garage och parkeringsplatser höjdes med 10 % från och med den 1 januari 2025. De nya avgifterna är följande:

- Parkeringsplats: 247 kr/månad
- Äldre garage: 432 kr/månad
- Nyare garage: 488 kr/månad

Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes från och med den 1 april 2024 med 5,1 %. Förhandlingarna om hyreshöjning för 2025 pågår fortfarande och har ännu inte slutförts (lägesstatus: 2025-01-12). Förhandlingarna hanteras av våra förhandlingsombud, RCB Fastighetsutveckling, som ännu inte kunnat ange en tidsplan för slutförandet.

Amorteringar

Föreningen planerar att amortera under 2025 i samma omfattning som under 2024.

Renovering och förbättring av lekplats

Efter en besiktning av föreningens lekplats beslutades om inköp av en ny gungställning och lekställning. Lekplatsrenoveringen omfattade bortforsling av gammalt material samt installation av den nya utrustningen. Kostnader för material och arbete har belastat föreningens underhållsbudget.

Som en del av upprustningen har karusellen målats om och trasigt virke på vissa parkbänkar bytts ut. Dessa insatser har genomförts med stort engagemang av föreningens medlemmar, vilket har bidragit till en trevligare och säkrare lek- och utemiljö.

Underhåll och renoveringar

Under året har tvätt och ommålning av cykelförrådet vid ÖP 29 slutförts.

Takrenovering på två av föreningens huskroppar är ännu inte slutförd och kommer att fortgå under 2025. Dessutom planeras byte av fasadpanel på ÖP 21 att fortsätta under det kommande året.

Försäljning av hyresrätt

Under året såldes en av föreningens hyresrätter. Försäljningen genomfördes den 11 mars 2024 och inbringade föreningen en intäkt på 1 943 438 SEK.

Digitala förbättringar och besparingar

Under året har styrelsen beslutat att avsluta det tidigare bokningssystemet för grillplats och föreningslokal. Detta har ersatts med en ny lösning som hanteras av föreningens IT-ansvarige, vilket har resulterat i en årlig besparing på 5 000 kr. Samtidigt har hemsidan uppdaterats med en modern design för att bättre möta medlemmarnas behov av information och tillgänglighet.

Byte av försäkringsbolag

Efter rekommendation från HSB-förvaltaren har styrelsen beslutat att byta försäkringsbolag från Moderna Försäkringar till Länsförsäkringar. Detta val baseras på ett förmånligare pris och det etablerade samarbetet mellan Länsförsäkringar och HSB, vilket skapar långsiktig trygghet för föreningen.

Nya farthinder

Ytterligare farthinder har placerats ut i området för att främja en trygg och säker boendemiljö.

Dokument för renovering

Nytt dokument på inrådan från HSB förvaltare har ett nytt renoveringsdokument tagits fram för medlemmar för att meddela styrelse/ansöka om renovering beroende på omfattning av renovering kan styrelsen vid förändringar i fastigheten vilja meddela

besked i frågan, vid mindre renoveringar är det en information.

Underhållsplanering (2025–2029)

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att underhålla och förbättra föreningens fastigheter. Följande åtgärder planeras under de kommande fem åren:

- Renovering av tak: Arbetet påbörjades 2024 och förväntas slutföras under 2025.
- Byte eller målning av träpaneler: Detta projekt startade 2024 och planeras vara färdigt 2025.
- Asfalt körbar, omläggning, maskinläggning 500-1000 m² (220 kr/m²) 2026
- Betongplattor, byte hela ytan (560 kr/m²) 2026
- Underjordsbehållare, lyftsäck >2,5 m³ (27.120 kr/m³) 2027
- Dörrar trä, komplett byte (14.580 kr/st) 2027
- Frånluftsvärmepump, lgh/villa, byte (77.220 kr/st) 2025,2026,2027,2028,2029
- Termostatventiler (1.000 kr/Kkr) 2027
- Rensning ventkanaler, F-system, lägenheter/lokaler (14 kr/m²) 2029

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	224	191	196	346	325
Skuldsättning, kr/kvm	5 678	5 729	5 810	5 884	6 376
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 666	6 284	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	87	133	81	90	65
Årsavgifter, kr/kvm	887	905	798	778	754
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	877	969	932	894	864
Nettoomsättning, tkr	5 016	4 684	4 437	4 345	4 184
Resultat efter finansiella poster, tkr	-743	-628	-2 440	918	658
Soliditet, %	54	57	58	58	55

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på övergången från K2- till K3-regelverket vilket ger högre avskrivningskostnad samt en allmänt stigande kostnadsnivå.

Föreningens kassaflöde är positivt med 170 068 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 224 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 7,5% fr.o.m. 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 194 266	0	523 600	27 717 866
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 699 229	0	1 419 838	14 119 067
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	517 303	0	496 326	1 013 629
S:a bundet eget kapital, kr	40 410 798	0	2 439 764	42 850 562
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 541 727	-627 838	-496 326	-2 665 891
Årets resultat, kr	-627 838	627 838	-742 787	-742 787
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 169 565	0	-1 239 113	-3 408 678
S:a eget kapital, kr	38 241 233	0	1 200 651	39 441 884

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 503 674 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 169 565
Årets resultat, kr	-742 787
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	503 674
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 408 678

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 408 678

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 015 519	4 683 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	36 196
Summa Rörelseintäkter		5 015 519	4 719 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 895 891	-3 464 039
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 883	-185 244
Personalkostnader	Not 6	-272 360	-369 184
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 521 609	-618 999
Summa Rörelsekostnader		-4 827 744	-4 637 466
Rörelseresultat		187 775	82 303
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 818	7 984
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-937 380	-718 124
Summa Finansiella poster		-930 562	-710 141
Resultat efter finansiella poster		-742 787	-627 838
Resultat före skatt		-742 787	-627 838
Årets resultat		-742 787	-627 838

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	63 820 132	65 339 668
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	2 072
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		7 590 609	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		71 410 741	65 341 740
Summa Anläggningstillgångar		71 410 741	65 341 740

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	17 744	264
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 708 168	1 575 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	164 109	163 349
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 890 021	1 738 784

Kassa och bank

Kassa och bank		285 060	246 511
<i>Summa Kassa och bank</i>		285 060	246 511

Summa Omsättningstillgångar

2 175 081 **1 985 295**

Summa Tillgångar

73 585 822 **67 327 035**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	41 836 933	39 893 495
Fond för yttre underhåll	1 013 629	517 303
Summa Bundet eget kapital	42 850 562	40 410 798

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 665 891	-1 541 727
Årets resultat	-742 787	-627 838
Summa Ansamlad förlust	-3 408 678	-2 169 565

Summa Eget kapital

39 441 885 38 241 233

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 487 500	12 637 500
Summa Långfristiga skulder		12 487 500	12 637 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 977 060	15 259 148
Leverantörsskulder		684 092	264 838
Skatteskulder		14 108	12 334
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	70 583	65 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	910 595	846 675
Summa Kortfristiga skulder		21 656 438	16 448 301

Summa Skulder

34 143 938 29 085 801

Summa Eget kapital och skulder

73 585 822 67 327 035

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 187 775 82 303

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 521 609 618 999

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 521 609 618 999

Erhållen ränta 6 818 7 984

Erlagd ränta -885 906 -717 289

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

830 296 -8 004

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -19 718 -7 955

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 438 750 95 172

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 419 032 87 217

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 249 329 79 213

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -7 590 610 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -7 590 610 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 1 943 438 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 4 567 912 -394 588

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 6 511 350 -394 588

Årets kassaflöde

170 068 -315 375

Likvida medel vid årets början 1 749 898 2 065 272

Likvida medel vid årets slut 1 919 966 1 749 898

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. §5 fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Östra Porten är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 158 058	3 825 348
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	160 885	161 482
	Hyror förbrukningsbaserad	50 292	29 895
	Hyror övrigt	635 114	662 079
	Övriga primära intäkter	11 170	4 769
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 015 519	4 683 573
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 015 519	4 683 573
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	36 196
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	36 196
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-386 234	-537 808
	Snö och halk-bekämpning	-150 184	-124 709
	Reparationer	-422 442	-286 017
	Planerat underhåll	-503 674	-938 015
	EI	-131 677	-129 636
	Vatten	-366 098	-517 882
	Sophämtning	-135 772	-164 463
	Fastighetsförsäkring	-50 481	-38 838
	Kabel-TV och bredband	-167 247	-165 774
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-114 220	-111 719
	Förvaltningsavtalskostnader	-410 305	-386 574
	Övriga driftkostnader	-57 555	-62 603
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 895 891	-3 464 039

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-800	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 133	0
	Administrationskostnader	-48 346	-2 533
	Extern revision	-17 000	-15 625
	Konsultkostnader	-42 040	-93 109
	Medlemsavgifter	0	-720
	Föreningsverksamhet	-1 413	0
	Övriga förvaltningskostnader	-26 152	-73 257
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-137 883	-185 244
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-155 370	-100 000
	Revisionsarvode	-5 250	-5 000
	Övriga arvoden	-50 000	-179 999
	Sociala avgifter	-61 740	-83 000
	Övriga personalkostnader	0	-1 185
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-272 360	-369 184
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 500 130	-597 519
	Avskrivning på markanläggning	-19 406	-19 406
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 073	-2 074
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 521 609	-618 999
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 818	7 984
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 818	7 984
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-935 170	-716 229
	Övriga finansiella kostnader	-2 210	-1 895
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-937 380	-718 124

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 404 789	60 404 789
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 005 160	12 005 160
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	978 012	978 012
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	73 387 961	73 387 961
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 048 293	-7 431 368
	Årets avskrivningar	-1 519 536	-616 925
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-9 567 829	-8 048 293
	Utgående redovisat värde	63 820 132	65 339 668
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	767 000	767 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	712 000	712 000
	Summa	63 279 000	63 279 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 333 000	48 333 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	48 333 000	48 333 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	69 105	69 105
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	69 105	69 105
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-67 033	-64 959
	Årets avskrivningar	-2 072	-2 074
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-69 105	-67 033
	Utgående redovisat värde	0	2 072
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	17 744	264
	Summa Kundfordringar	17 744	264

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	1 634 906	1 503 387		
	Skattekonto	73 262	71 784		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 708 168	1 575 171		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 109	163 349		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	164 109	163 349		
Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea Hypotek AB	2,6%	2027-05-24	12 637 500	150 000
	Nordea Hypotek AB	3,29%	2025-03-27	4 962 500	50 000
	Nordea Hypotek AB	2,9%	2025-10-16	12 664 560	144 588
	Nordea Hypotek AB	3,15%	2025-12-16	2 200 000	100 000
				32 464 560	444 588
	Långfristig del			12 487 500	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			150 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			19 827 060	
	Kortfristig del			19 977 060	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			444 588	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 778 352	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,86%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Källskatt	55 020	49 743		
	Övriga kortfristiga skulder	15 563	15 563		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	70 583	65 306		
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	401 906	356 757		
	Upplupna räntekostnader	115 437	63 963		
	Övriga upplupna kostnader	393 252	425 955		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	910 595	846 675		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östra Porten för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Kungälv

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Gustav Grännsjö
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Östra Porten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL NYBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 18:02:45



LINDA ALEXANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:01:24



PAULINE SKEPPSVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 22:24:52



TOBIAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:59:11



MICHAEL STENFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:05:44



BJÖRN TRYGG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:43:05



GUSTAV GRÄNNSJÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:41:07



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 15:32:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Östra Porten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUSTAV GRÄNNSJÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:45:41



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 15:33:07

