

Brf Ekot 1

Årsredovisning 2022

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Ekot 1
769621-4720
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekot 1, 769621-4720, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jacob Hagström	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2023
Katharina Deisting	Ledamot	2023
Layla Alvey	Ledamot	2023
Joel Agnsfeldt	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Karol Kaminski	Suppleant
Mina Sjöberg	Suppleant

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Ekot 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 51 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adresser är Falsterbogatan 22 A-B samt Sölvesborgsgatan 1.

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	2 rok	2 rok
9	20	8	14

Total tomtarea:	923 kvm
Total bostadsarea:	2 124 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1872 kvm
- varav hyresrättsarea:	252 kvm
Total lokalarea:	155 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Tor EK - Byggnasvård i Fokus	116 kvm
Kristofer Krzysztonek	14 kvm
Vakant	25 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Tele2	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Luleå Energi	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Fastab Service	Serviceavtal klottersanering
Bredablick Förvaltning	Systematiskt brandskyddsarbete

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 89 854 kr och planerat underhåll för 1 878 741 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-05-31 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 429 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 188 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett, föregående år skedde 12 överlåtelse.

Under 2022 har 1 uppplåtelse skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 6 st. Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 61 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under året räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under året räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 64 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 3 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband samt kabel-tv.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 285	2 316	2 233	2 305
Resultat efter finansiella poster*	-1 517	-1 536	420	-1 413
Förändring av underhållsfond	-	-264	264	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 257	-1 012	416	-1 153
Sparande kr / kvm	273	263	341	373
Soliditet (%)	38	36	36	33
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	846	852	816	840
Bostadshyra kr / kvm	1 377	1 327	1 421	1 403
Lokalhyra kr / kvm	1 180	1 131	1 006	964
Driftskostnad, kr / kvm	454	437	378	391
Energikostnad, kr / kvm	198	202	185	187
Ränta, kr / kvm	111	114	152	153
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	188	161	158	131
Lån, kr / kvm	10 398	10 904	11 460	11 538
Räntekänslighet (%)	15	16	18	18
Snittränta (%)	1,06	1,04	1,32	1,33

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	29 305 943	21 267 212		-34 091 775	-1 536 134
Disposition enligt föreningsstämma				-1 536 134	1 536 134
Upplösning uppskrivningsfond		-146 074		146 074	
Avsättning till underhållsfond			429 000	-429 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-429 000	429 000	
Årets upplåtelse/kapitaltillskott etc	1 846 860				
Årets resultat					-1 517 303
Vid årets slut	31 152 803	21 121 138	-	-35 481 835	-1 517 303

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-35 627 909
Årets resultat före fondförändring	-1 517 303
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-429 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	429 000
Upplösning uppskrivningsfond	146 074
Summa över/underskott	-36 999 138

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-36 999 138

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 100 004	2 121 924
Övriga rörelseintäkter	3	185 489	193 806
Summa rörelseintäkter		2 285 493	2 315 730
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 003 194	-3 136 633
Övriga externa kostnader	7	-202 902	-130 200
Personalkostnader	8	-85 423	-65 710
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-260 496	-260 496
Summa rörelsekostnader		-3 552 015	-3 593 039
Rörelseresultat		-1 266 522	-1 277 309
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 548	452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 329	-259 277
Summa finansiella poster		-250 781	-258 825
Resultat efter finansiella poster		-1 517 303	-1 536 134
Årets resultat		-1 517 303	-1 536 134

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	38 042 041	38 302 537
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		38 042 041	38 302 537
Summa anläggningstillgångar		38 042 041	38 302 537
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-14 941	-
Övriga fordringar		6 566	6 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	59 685	54 867
Summa kortfristiga fordringar		51 310	61 425
Kassa och bank	13	2 301 851	2 881 417
Summa omsättningstillgångar		2 353 161	2 942 842
SUMMA TILLGÅNGAR		40 395 202	41 245 379

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 152 803	29 305 943
Uppskrivningsfond		21 121 138	21 267 212
Summa bundet eget kapital		52 273 941	50 573 155
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-35 481 835	-34 091 775
Årets resultat		-1 517 303	-1 536 134
Summa fritt eget kapital		-36 999 138	-35 627 909
Summa eget kapital		15 274 803	14 945 246
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	15 141 803	18 552 700
Summa långfristiga skulder		15 141 803	18 552 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	8 555 000	6 297 701
Leverantörsskulder		1 035 990	1 048 462
Skatteskulder		10 651	7 164
Övriga skulder		-	9 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	376 955	384 898
Summa kortfristiga skulder		9 978 596	7 747 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 395 202	41 245 379

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 266 522	-1 277 309
Avskrivningar	260 497	260 496
	-1 006 025	-1 016 813
Erhållen ränta	1 548	452
Erlagd ränta	-252 330	-259 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 256 807	-1 275 638
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	20 765	-2 536
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-36 786	961 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 272 828	-317 137
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 846 860	1 244 264
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 846 860	1 244 264
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 144 103	18 094 700
Amortering av låneskulder	-6 297 701	-19 362 099
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 153 598	-1 267 399
Årets kassaflöde	-579 566	-340 272
Likvida medel vid årets början	2 881 417	3 221 689
Likvida medel vid årets slut	2 301 851	2 881 417

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	115-120 år
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 584 483	1 547 136
Årsavgifter lokaler	-	-21 600
Hyror bostäder	347 035	410 223
Hyror lokaler	168 486	186 165
Summa	2 100 004	2 121 924

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	121 759	121 112
Debiterad fastighetsskatt	6 936	6 936
Överlåtelseavgifter	7 194	15 442
Andrahandsuthyrningsavgifter	28 295	41 698
Övriga intäkter	21 305	8 618
Summa	185 489	193 806

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	18 807	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	7 249
Armaturer, gemensamma utrymmen	18 365	1 700
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 959	3 962
VA & sanitet, installationer	29 588	20 004
Värme, installationer	8 643	18 862
El, installationer	492	-
Vattenskador	-	202 354
Klottersanering	-	11 959
Summa	89 854	266 090

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	156 900	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	203 575	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 115 679	-
Huskropp, fönster	392 499	1 874 982
Markytor	10 088	-
Summa	1 878 741	1 874 982

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	89 499	83 669
Teknisk förvaltning	157 855	151 976
Besiktningkostnader	35 510	40 154
Serviceavtal	8 962	8 625
Förbrukningsmaterial	17 785	5 026
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	591
El	32 284	25 533
Uppvärmning	297 893	321 150
Vatten och avlopp	120 440	114 588
Avfallshantering	57 212	55 960
Försäkringar	20 259	18 907
Systematiskt brandskyddsarbete	66 381	40 484
Hyressättningsavgift	908	-
Kabel-TV	28 630	27 918
Bredband	100 981	100 980
Summa	1 034 599	995 561

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele och post	3 380	2 990
Förvaltningskostnader	94 775	104 445
Revision	28 325	14 213
Jurist- och advokatkostnader	7 727	809
Bankkostnader	2 000	1 145
IT-tjänster	431	1 471
Övriga externa tjänster	49 500	4 427
Övriga externa kostnader	16 764	700
Summa	202 902	130 200

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	65 000	50 000
Summa	65 000	50 000
Sociala avgifter	20 423	15 710
Summa	85 423	65 710

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	260 496	260 496
Summa	260 496	260 496



Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	14 079 955	14 079 955
-Mark	4 220 038	4 220 038
	<u>18 299 993</u>	<u>18 299 993</u>
<i>Uppskrivningar</i>		
- Byggnader	17 388 800	17 388 800
- Mark	5 491 200	5 491 200
	<u>41 179 993</u>	<u>41 179 993</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 264 667	-1 150 245
-Uppskrivningar byggnader	-1 612 789	-1 466 715
	<u>-2 877 456</u>	<u>-2 616 960</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-114 422	-114 422
-Årets avskrivningar på uppskrivningar av byggnader	-146 074	-146 074
	<u>-260 496</u>	<u>-260 496</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 137 952	-2 877 456
Redovisat värde	38 042 041	38 302 537
<i>Varav</i>		
Byggnader	12 700 866	12 815 288
Uppskrivningar byggnader	15 629 937	15 776 011
Mark	4 220 038	4 220 038
Uppskrivningar mark	5 491 200	5 491 200
Taxeringsvärden		
Bostäder	38 600 000	32 600 000
Lokaler	1 203 000	926 000
Totalt taxeringsvärde	39 803 000	33 526 000
<i>Varav byggnader</i>	25 453 000	20 175 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	33 015	33 015
	<u>33 015</u>	<u>33 015</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	33 015	33 015
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-33 015	-33 015
	<u>-33 015</u>	<u>-33 015</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-33 015	-33 015
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	59 685	54 867
Summa	59 685	54 867

Not 13 Kassa och bank

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	2 301 851	2 881 417
Summa	2 301 851	2 881 417

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 555 000	6 297 701
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 141 803	18 552 700
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	23 696 803	24 850 401

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	23 696 803	24 850 401
Summa	23 696 803	24 850 401

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,55 %	Löst	1 712 701	-	1 712 701	-
Stadshypotek	1,15 %	Löst	4 370 000	-	4 370 000	-
Stadshypotek	1,60 %	2023-12-30	2 500 000	-	-	2 500 000
Stadshypotek	0,75 %	2025-06-01	4 410 200	-	50 000	4 360 200
Stadshypotek	0,63 %	2024-06-01	5 967 500	-	65 000	5 902 500
Stadshypotek	0,53 %	2023-06-01	5 890 000	-	100 000	5 790 000
Stadshypote	2,82 %	2025-06-01	-	5 144 103	-	5 144 103
Summa			24 850 401	5 144 103	6 297 701	23 696 803

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	85 818	66 105
Upplupna räntekostnader	5 197	11 657
Förutbetalda intäkter	189 433	166 227
Upplupna revisionsarvoden	21 700	14 000
Upplupna driftskostnader	74 807	126 909
Summa	376 955	384 898

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	29 800 000	29 800 000
Summa ställda säkerheter	29 800 000	29 800 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jacob Hagström
Styrelseordförande

Katharina Deisting

Layla Alvey

Joel Agnsfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Brf Ekot 1 Årsredovisning 2022

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 10 2023 06:21PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION


DOKUMENTNUMMER: 6458FD475BD16
MAJ 10 2023 06:21PM

Deltagare




Maj 08 2023
03:50PM
Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna


Maj 09 2023
02:42PM
Jacob Hagström granskade dokumentet:

Maj 09 2023
02:47PM
 JACOB HAGSTRÖM signerade dokumentet


Maj 08 2023
05:19PM
Katharina Deisting granskade dokumentet:

Maj 08 2023
05:20PM
 KATHARINA DEISTING signerade dokumentet


Maj 09 2023
08:31PM
Layla Alvey granskade dokumentet:

Maj 09 2023
08:31PM
 LAYLA ALVEY signerade dokumentet

Maj 08 2023
04:14PM
Joel Agnsfeldt granskade dokumentet:

Maj 08 2023
04:14PM
 JOEL AGNSFELDT signerade dokumentet

Maj 10 2023
01:27PM
Tanja Jörgensen granskade dokumentet:

Maj 10 2023
06:21PM
 TANJA JÖRGENSEN signerade dokumentet

Maj 10 2023
06:21PM
Dokumentet har signerats



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekot 1, org.nr 769621-4720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekot 1 för år 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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därtför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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 maskopl, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den Interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ekot 1 för 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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
- 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Malmö, enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Ekot 1

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 10 2023 06:22PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 645505E14ECB5
MAJ 10 2023 06:22PM

Deltagare**Registrerade händelser**

Maj 05 2023
03:35PM Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna

Maj 10 2023
06:09PM Tanja Jörgensen granskade dokumentet:

Maj 10 2023
06:22PM  TANJA JÖRGENSEN signerade dokumentet

Maj 10 2023
06:22PM Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

