

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Ekot  
Org nr: 746000-0891



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Ekot får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-02-27. Nuvarande stadgar registrerades 2002-12-17.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på reparationer och ett större underhåll (tvättstugan),

Föreningens likviditet har under året förändrats från 423 % till 338 %

I resultatet ingår avskrivningar med 175 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -304 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fastigheten Ekot 6 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 32 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförda 1937. Fastigheternas adress är Karlshamnsgatan 7 och Trelleborgsgatan 10 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r o k	2 r o k	3 r o k	Summa
22	7	3	32

Total tomtarea 859 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 601 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 25 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

ga

**Föreningen har haft bl a följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
B2 Bredband AB	Bredband/Kabel-tv
Riksbyggen	Underhållsplan

**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 1 tkr och planerat underhåll för 655 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.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad i december 2022 och visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 457 tkr per år de närmsta 30 åren.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.****Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Balkongrenovering	1997
Fönsterbyte	1997
Kall- och varmvattenledningar	2002
Tak- och fasadrenoveringar	2002
Byte av elledning	2009
Målning av trapphus	2012/2013
Relining avloppsstammar	2013
Tvättstuga	2021

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen/gymmet	4 331
Fjärrvärmecentral	650 219

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Fasader/fönster	2024-2026





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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Blanka Kesek	Ordförande	2024
Nora Lembre	Vice ordförande	2024
Niklas Larsson	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johan Andersson	Suppleant	2023
Michaela Larsson	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har beslutat att lämna Riksbyggen som förvaltare och går över till SBC från 2023-01-01.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 752 kr/m<sup>2</sup>/år.

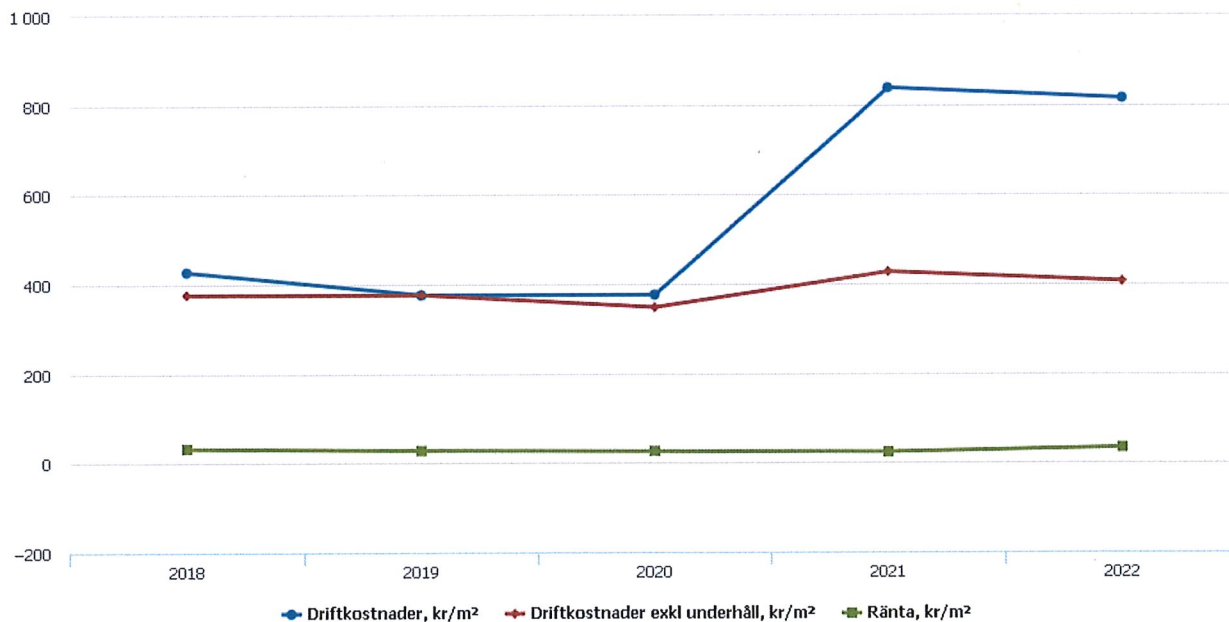
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 st. överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.).

Elhandelsavtalet AktivEl finns med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

*de*

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 204	1 181	1 181	1 181	1 181
Resultat efter finansiella poster	-480	-503	248	207	132
Årets resultat	-480	-503	248	207	132
Resultat exklusive avskrivningar	-304	-328	423	383	307
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-761	-749	-28	-78	-37
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	285	263	282	288	215
Balansomslutning	3 979	4 584	5 140	4 994	4 846
Kassaflöde, indirekt metod	-388	-398	297	332	133
Soliditet %	30	37	43	39	36
Likviditet %	338	423	586	493	434
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	752	737	737	737	737
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	815	838	376	376	427
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	406	427	348	376	376
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	34	24	26	28	32
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 239	1 363	1 511	1 257	969
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 559	1 622	1 684	1 746	1 800



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

CE

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 600	2 181 590	-103 871	-503 378
Disposition enl. årsstämmobeslut			-503 378	503 378
Reservering underhållsfond		457 000	-457 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-654 550	654 550	
Årets resultat				-479 597
Vid årets slut	39 600	1 984 040	-409 699	-479 597

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-607 249
Årets resultat	-479 597
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-457 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	654 550
<b>Summa</b>	<b>-889 296</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 889 296**

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

*je*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 204 200	1 180 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 821	94 720
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 297 021</b>	<b>1 275 256</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 304 936	-1 341 200
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 672	-97 416
Personalkostnader	Not 6	-131 426	-125 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-175 353	-175 353
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 729 387</b>	<b>-1 739 730</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-432 366</b>	<b>-464 475</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 201	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-54 431	-38 908
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 230</b>	<b>-38 903</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-479 597</b>	<b>-503 378</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-479 597</b>	<b>-503 378</b>

ce



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	2 699 791	2 875 144
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 699 791</b>	<b>2 875 144</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 699 791</b>	<b>2 875 144</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-50	-50
Övriga fordringar	Not 13	32 841	27 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	17 296	63 324
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50 087</b>	<b>91 207</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 229 285	1 617 673
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 229 285</b>	<b>1 617 673</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 279 372</b>	<b>1 708 880</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 979 163</b>	<b>4 584 025</b>

8

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 600	39 600
Reservfond		70 000	70 000
Fond för yttre underhåll		1 984 040	2 181 590
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 093 640</b>	<b>2 291 190</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-409 699	-103 871
Årets resultat		-479 597	-503 378
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-889 296</b>	<b>-607 249</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 204 344</b>	<b>1 683 941</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 396 097	689 342
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 396 097</b>	<b>689 342</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	100 000	1 906 755
Leverantörsskulder	Not 17	88 685	51 270
Skatteskulder	Not 18	3 266	1 346
Övriga skulder	Not 19	3 214	3 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	183 557	247 997
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>378 722</b>	<b>2 210 741</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 979 163</b>	<b>4 584 025</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-479 597	-503 378
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	175 353	175 353
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-304 244</b>	<b>-328 025</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	41 120	-17 383
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-25 264	47 300
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-288 388</b>	<b>-298 107</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-100 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-388 388</b>	<b>-398 107</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 617 673</b>	<b>2 015 780</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 229 285</b>	<b>1 617 673</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

u

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	85	2023
Balkongrenovering	Linjär	40	2036
Fönsterbyte	Linjär	30	2026
Tak- och fasadrenoveringar	Linjär	50	2055
Kall- och varmvattenledningar	Linjär	30	2031
Byte Elledningar	Linjär	50	2058
Installation bredband	Linjär	10	2016
Relining	Linjär	25	2036
Inventarier	Linjär	5	2016

Mark är inte föremål för avskrivningar.

u



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 204 200	1 180 536
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 204 200</b>	<b>1 180 536</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	80 640	84 616
Övriga ersättningar	12 064	9 984
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	120	120
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>92 821</b>	<b>94 720</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-654 550	-658 239
Reparationer	-913	-72 951
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 608	-46 688
Försäkringspremier	-22 069	-21 235
Kabel- och digital-TV	-71 654	-98 899
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 626	-9 802
Obligatoriska besiktningar	-2 050	-6 875
Förbrukningsinventarier	-28 437	-8 739
Vatten	-70 569	-87 431
Fastighetsel	-46 435	-36 772
Uppvärmning	-241 666	-235 570
Sophantering och återvinning	-58 922	-53 978
Förvaltningsarvode drift	-48 438	-4 021
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 304 936</b>	<b>-1 341 200</b>

ll

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-64 835	-65 446
IT-kostnader	-561	-206
Arvode, yrkesrevisorer	-13 125	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-4 657	-7 409
Kreditupplysningar	-27	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 299	-9 510
Representation	-1 346	-340
Kontorsmateriel	-100	0
Telefon och porto	0	-220
Konsultarvoden	-3 338	0
Bankkostnader	-2 460	-1 910
Övriga externa kostnader (bl a genomgång nya stadgar SBC)	-14 923	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-117 672</b>	<b>-97 416</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-60 071	-60 071
Lön till övrig personal	1 205	709
Styrelsearvoden	-26 291	-20 252
Sammanträdesarvoden	-13 048	-15 448
Pensionskostnader	-2 862	-2 554
Sociala kostnader	-30 359	-28 146
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-131 426</b>	<b>-125 762</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-14 328	-14 328
Avskrivningar tillkommande utgifter	-161 025	-161 025
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-175 353</b>	<b>-175 353</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	7 155	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11	5
Övriga ränteintäkter	35	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 201</b>	<b>5</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-54 431	-38 908
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-54 431</b>	<b>-38 908</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	226 862	226 862
Mark	103 138	103 138
Tillkommande utgifter	5 526 792	5 526 792
	<b>5 856 792</b>	<b>5 856 792</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 856 792</b>	<b>5 856 792</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-212 501	-198 173
Tillkommande utgifter	-2 769 146	-2 608 121
	<b>-2 981 647</b>	<b>-2 806 294</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-14 328	-14 328
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-161 025	-161 025
	<b>-175 353</b>	<b>-175 353</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-3 157 000**      **-2 981 647****Restvärde enligt plan vid årets slut****2 699 792**      **2 875 145****Varav**

Byggnader	33	14 361
Mark	103 138	103 138
Tillkommande utgifter	2 596 621	2 757 646

**Taxeringsvärden**

Bostäder	25 600 000	21 400 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde****25 600 000**      **21 400 000***varav byggnader*

14 800 000      11 800 000

*varav mark*

10 800 000      9 600 000

✍

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	96 932	96 932
Installationer på egen fastighet	77 963	77 963
	<b>174 895</b>	<b>174 895</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>174 895</b>	<b>174 895</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-96 932	-96 932
Installationer	-77 963	-77 963
	<b>-174 895</b>	<b>-174 895</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-96 932	-96 932
Installationer	-77 963	-77 963
	<b>-174 895</b>	<b>-174 895</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-50	-50
	<b>-50</b>	<b>-50</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	32 841	27 933
	<b>32 841</b>	<b>27 933</b>





**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	22 069
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	16 209
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 280	24 881
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	165
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>17 296</b>	<b>63 324</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel (flyttade till SBC/Handelsbanken 2022-12-29)	* 1 145 885	0
Transaktionskonto (rest kvar på Riksbyggen)	83 400	1 617 673
<i>*(varav 45 885 kr förinbetalda avgifter för januari 2023)</i>		
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 229 285</b>	<b>1 617 673</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	2 496 097	2 596 097
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-1 906 755
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 396 097</b>	<b>689 342</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,87%	2025-04-25	854 255,00	0,00	60 000,00	794 255,00
SWEDBANK	1,34%	2025-10-24	789 342,00	0,00	10 000,00	779 342,00
SWEDBANK	3,05%	2027-04-23	952 500,00	0,00	30 000,00	922 500,00
<b>Summa</b>			<b>2 596 097,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>2 496 097,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 1 996 097 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	87 613	51 270
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 072	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>88 685</b>	<b>51 270</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	3 266	1 346
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>3 266</b>	<b>1 346</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	3 214	3 373
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 214</b>	<b>3 373</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	17 463	17 959
Upplupna sociala avgifter	16 387	15 408
Upplupna räntekostnader	10 272	6 446
Upplupna elkostnader	4 325	3 093
Upplupna värmekostnader	37 500	40 819
Upplupna kostnader för renhållning	3 000	6 028
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 000
Upplupna styrelsearvoden	36 225	33 110
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter <i>*(på SBC's bank/Handelsbanken)</i>	<i>* 45 885</i>	113 134
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>183 557</b>	<b>247 997</b>

**Not Ställda säkerheter**


	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 841 000	3 841 000

**Not Eventualförpliktelser**

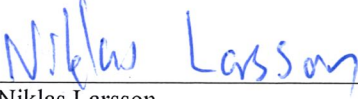
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Styrelsens underskrifter**

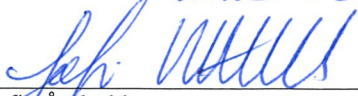
Malmö 06-03-2023  
Ort och datum

  
Blanka Kesek

  
Nora Lembre

  
Niklas Larsson

Ernst & Young AB 2023-03-21

  
Sofie Årsköld  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ekot, org.nr 746000-0891

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekot för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 därför 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 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 den 21/3 2023

Ernst & Young AB



Sofie Årsköld  
Auktoriserad revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# Bostadsrättsföreningen Ekot

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekot 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](http://www.riksbyggen.se)

