

Brf Ekskogen

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för

Brf Ekskogen

769623-9602

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekskogen, 769623-9602, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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 2011-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

David Skyman	Ordförande	2024
Rebecca Oliver	Ledamot	2024
Erik Nilsson	Ledamot	2024
Hendrik Dijkstra	Ledamot	2024

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Anders Eriksson	Suppleant	2024
Patrik Dahlström	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Beatrice Fejde, Sonora Revision AB	Auktoriserad revisor	2024
------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Jozef Silfverberg	2024
Natalie Guido	2024
Elin Eriksson	2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening, eller en ledamot och en suppleant i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Florsöckret 1, Katrinplommonet 1 och Pudersöckret 1 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 69 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastigheternas adresser är Munstycksvägen 3, Pepparvägen 60, 62, 64 och 66.

Föreningen upplåter 69 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 2 lokaler samt 43 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
9	23	7	21	9

Total tomtarea:	4 529 kvm
Total bostadsarea:	4 433 kvm
Total lokalarea:	68 kvm
Total area Brflokall	75 kvm
Total area:	4 576 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	75 kvm	-
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	33 kvm	2040-07-02
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	35 kvm	2040-07-02

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-10-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt 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

Samhall AB	Städning
Telia AB	Bredband & Kabel-TV
E.ON AB	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Ngenic Sverige AB	Mätning el
Sustend AB	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Kone AB	Serviceavtal hissar
UNA Portar AB	Serviceavtal portar
Indoor Energy Services AB	Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 410 583 kr och planerat underhåll för 1 335 380 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 2017-10-25 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 942 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 206 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2023 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 91 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 92 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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 15 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 635	3 754	3 753	3 788
Resultat efter finansiella poster	-1 562	-460	-105	-36
Förändring av underhållsfond	-393	821	877	888
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-79	-80	211	267
Sparande, kr / kvm	203	184	244	252
Soliditet (%)	77	77	77	77
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	906	767	767	-
Årsavgift för lokal, kr / kvm	1 020	887	887	887
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	88	92	92	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	840	730	730	730
Driftskostnad, kr / kvm	433	450	401	370
Energikostnad, kr / kvm	244	244	233	184
Ränta, kr / kvm	210	100	84	124
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	206	202	198	194
Lån, kr / kvm	9 534	9 561	9 719	9 865
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	9 677	9 705	9 866	10 014
Räntekänslighet (%)	11	13	13	-
Snittränta (%)	2,20	1,04	0,86	1,25

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area 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. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	152 341 000	4 378 758	-5 010 497	-459 609
Disposition enligt föreningsstämma			-459 609	459 609
Avsättning till underhållsfond		942 000	-942 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 335 380	1 335 380	
Årets resultat				-1 561 560
Vid årets slut	152 341 000	3 985 378	-5 076 726	-1 561 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 470 106
Årets resultat före fondförändring	-1 561 560
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-942 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 335 380
Summa över/underskott	-6 638 286

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 638 286
-----------------------------------	-------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 050 760	3 577 091
Övriga rörelseintäkter	3	583 854	176 918
Summa rörelseintäkter		4 634 614	3 754 009
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 726 152	-2 270 667
Övriga kostnader	7	-206 548	-190 589
Personalkostnader	8	-114 799	-96 600
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 200 473	-1 200 472
Summa rörelsekostnader		-5 247 972	-3 758 328
Rörelseresultat		-613 358	-4 319
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 807	730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-961 009	-456 020
Summa finansiella poster		-948 202	-455 290
Resultat efter finansiella poster		-1 561 560	-459 609
Årets resultat		-1 561 560	-459 609

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	193 163 316	194 363 789
Summa materiella anläggningstillgångar		193 163 316	194 363 789
Summa anläggningstillgångar		193 163 316	194 363 789
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 028 453	1 288 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	195 294	202 675
Summa kortfristiga fordringar		1 223 747	1 491 068
Summa omsättningstillgångar		1 223 747	1 491 068
SUMMA TILLGÅNGAR		194 387 063	195 854 857



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 341 000	152 341 000
Underhållsfond		3 985 378	4 378 758
Summa bundet eget kapital		156 326 378	156 719 758
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 076 726	-5 010 497
Årets resultat		-1 561 560	-459 609
Summa fritt eget kapital		-6 638 286	-5 470 106
Summa eget kapital		149 688 092	151 249 652
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	29 369 100	27 342 268
Summa långfristiga skulder		29 369 100	27 342 268
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	14 256 968	16 407 716
Leverantörsskulder		215 980	168 717
Skatteskulder		19 240	5 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	837 683	680 734
Summa kortfristiga skulder		15 329 871	17 262 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 387 063	195 854 857

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-613 358	-4 319
Avskrivningar	1 200 473	1 200 473
	587 115	1 196 154
Erhållen ränta	12 807	730
Erlagd ränta	-961 009	-456 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-361 087	740 863
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-119 652	-112 163
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	217 682	-34 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-263 057	594 168
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	16 283 800	14 169 700
Amortering av låneskulder	-16 407 716	-14 893 616
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-123 916	-723 916
Årets kassaflöde	-386 973	-129 748
Likvida medel vid årets början	1 104 494	1 234 242
Likvida medel vid årets slut	717 521	1 104 494

(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

120 år

Markanläggning

10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 721 596	3 236 136
Årsavgifter lokaler	76 488	66 516
Hyror p-platser/garage	252 676	274 439
Summa	4 050 760	3 577 091

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	395 293	157 222
Överlåtelseavgifter	10 399	7 212
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	2 518
Övriga intäkter	130 616	9 966
Försäkringsersättningar	47 546	-
Summa	583 854	176 918

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 122 984 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	-	2 858
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	4 508
Armaturer, gemensamma utrymmen	70 685	19 413
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	44 538	481
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	8 706
VA & sanitet, installationer	108 089	23 532
Värme, installationer	35 592	-
Ventilation, installationer	12 222	3 113
El, installationer	3 255	-
Hiss	53 715	58 802
Övriga installationer	809	-
Huskropp	-	1 044
Markytor	-	8 938
Vattenskador	78 374	-
Klottersanering	3 304	7 133
Summa	410 583	138 528

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	72 781	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	102 323
VA & sanitet, installationer	113 218	-
Ventilation, installationer	245 028	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	613 839	-
Övriga installationer	232 603	-
P-platser/garage	57 911	-
Summa	1 335 380	102 323

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	44 960	44 960
Teknisk förvaltning	182 064	173 531
Städning	122 104	96 912
Besiktningsskostnader	4 629	173 706
Serviceavtal	137 689	116 649
Förbrukningsmaterial	20 538	21 679
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	7 776
El	427 830	629 313
Uppvärmning	525 454	471 394
Vatten och avlopp	163 372	-13 911
Avfallshantering	65 425	68 702
Försäkringar	43 923	39 001
Systematiskt brandskyddsarbete	27 100	24 752
Kabel-TV	54 169	-
Bredband	160 932	175 352
Summa	1 980 189	2 029 816

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	10 549	4 095
Förvaltningskostnader	147 781	137 844
Revision	26 750	26 800
Bankkostnader	1 104	594
IT-tjänster	1 721	1 696
Övriga externa tjänster	8 750	3 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 780	6 680
Övriga externa kostnader	3 113	9 130
Summa	206 548	190 589

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	87 353	73 506
Summa	87 353	73 506
Sociala avgifter	27 446	23 094
Summa	114 799	96 600

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 190 966	1 190 966
Markanläggningar	9 507	9 506
Summa	1 200 473	1 200 472

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	142 915 900	142 915 900
-Mark	60 000 000	60 000 000
-Markanläggningar	95 066	95 066
	<u>203 010 966</u>	<u>203 010 966</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	203 010 966	203 010 966
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 634 502	-7 443 536
-Markanläggningar	-12 675	-3 169
	<u>-8 647 177</u>	<u>-7 446 705</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 190 966	-1 190 966
-Årets avskrivning på markanläggning	-9 507	-9 506
	<u>-1 200 473</u>	<u>-1 200 472</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-9 847 650	-8 647 177
Redovisat värde	193 163 316	194 363 789
<i>Varav</i>		
Byggnader	133 090 432	134 281 398
Mark	60 000 000	60 000 000
Markanläggningar	72 884	82 391
Taxeringsvärden		
Bostäder	141 200 000	141 200 000
Lokaler	4 496 000	4 496 000
Totalt taxeringsvärde	145 696 000	145 696 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>109 152 000</i>	<i>109 152 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	310 932	183 899
Klientmedelskonto Handelsbanken	717 521	1 104 494
Summa	1 028 453	1 288 393

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	111 001	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 293	202 675
Summa	195 294	202 675

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 256 968	16 407 716
Förfaller 2-5 år från balansdagen	29 369 100	27 342 268
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	43 626 068	43 749 984

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	43 626 068	43 749 984
Summa	43 626 068	43 749 984

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	0,77 %	2024-10-30	13 812 084	-	139 516	13 672 568
Swedbank	1,71 %	2023-10-25	15 768 200	-	15 768 200	-
Swedbank	4,24 %	2026-10-23	-	15 683 800	-	15 683 800
Danske Bank	3,59 %	2025-12-30	14 169 700	-	500 000	13 669 700
Handelsbanken	4,51 %	2027-06-30	-	600 000	-	600 000
Summa			43 749 984	16 283 800	16 407 716	43 626 068

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	105 000	95 199
Upplupna räntekostnader	143 339	66 325
Förutbetalda intäkter	385 044	304 057
Upplupna revisionsarvoden	26 000	24 000
Upplupna driftskostnader	178 300	191 153
Summa	837 683	680 734

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen har höjt årsavgiften med 10 % per 1 januari 2024.

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	50 575 000	50 575 000
Summa ställda säkerheter	50 575 000	50 575 000

Underskrifter

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

David Skyman
Styrelseordförande

Rebecca Oliver

Erik Nilsson

Hendrik Dijkstra

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt de datum som framgår av min elektroniska underskrift.
Sonora Revision AB

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Brf Ekskogen, årsredovisning 2023

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Maj 17 2024 01:36PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
663B5A451C4A3
MAJ 17 2024 01:36PM



Maj 08 2024 12:59PM	Ali Abdelamir skickade dokumentet till deltagarna
Maj 08 2024 01:56PM	David Skyman granskade dokumentet:
Maj 08 2024 01:58PM	 DAVID SKYMAN signerade dokumentet
Maj 08 2024 03:25PM	Hendrik Dijkstra granskade dokumentet:
Maj 08 2024 03:29PM	 HENDRIK DIJKSTRA signerade dokumentet
Maj 15 2024 08:19AM	Rebecca Oliver granskade dokumentet:
Maj 15 2024 05:28PM	 REBECCA OLIVER signerade dokumentet
Maj 17 2024 10:03AM	Erik Nilsson granskade dokumentet:
Maj 17 2024 10:08AM	 Erik Richard Fritz Nilsson signerade dokumentet
Maj 17 2024 01:35PM	Beatrice Fejde granskade dokumentet:
Maj 17 2024 01:36PM	 Beatrice Fejde signerade dokumentet
Maj 17 2024 01:36PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekskogen

Org.nr 769623-9602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekskogen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekskogen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som digital signatur visar

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Brf Ekskogen

Antal sidor: 4
Verifikationsdatum: Maj 17 2024 02:06PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
6647464AE4610
MAJ 17 2024 02:06PM

Registrerade händelser

Maj 17 2024 01:59PM	Ali Abdelamir skickade dokumentet till deltagarna
Maj 17 2024 02:06PM	Beatrice Fejde granskade dokumentet:
Maj 17 2024 02:06PM	 Beatrice Fejde signerade dokumentet
Maj 17 2024 02:06PM	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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter 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 intäkter

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 intäkter 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 intäkter.

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 driftskostnader, 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



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

