



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekot

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-02-27. Stadgar registrerades 2023-10-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ekot 6	1937	Malmö

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1937

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 601 kvm. Byggnadernas totalyta är 1601 kvm.

Styrelsens sammansättning

Blanka Kesek	Ordförande
Johan Andersson	Styrelseledamot
Niklas Larsson	Styrelseledamot
Nora Sofie Lembre	Styrelseledamot

Firmateckning

Förutom styrelsen kan teckningsansvarig vara två av de ordinarie ledamöterna i föreningen.

Revisorer

Tanja Jörgensen Auktoriserad revisor Ernst &Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-02. Stämman enades om att godkänna ändring av stadgarna..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Skorstenar/Ventilationen
- 2022 ● Fjärrvärme, växlare och ventiler
- 2021 ● Tvättstuga
- 2018 ● Gårdsrenovering (ej dränering)
- 2013 ● Relining avloppsstammar
- 2012 ● Målning av trapphus
- 2009 ● Byte av elledningar
- 2002 ● Kall- och varmvattenledningar
Tak- och fasadrenoveringar
- 1997 ● Balkongrenovering
Fönsterbyte

Planerade underhåll

- 2024-2025 ● Relining bottenplattan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	B2 Bredband AB
Teknisk förvaltning	Bengt i Hus
Fjärrvärme, elnät	Eon
El	Luleå energi
Vatten, avfall	VA syd
Källsortering	Stena Recycling

Övrig verksamhetsinformation

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på allmänt ökande priser i samhället och ett större underhåll (skorstenarna).

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.

Total tomtarea: 859 m²

Total bostadsarea: 1 601 m²

SBC har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.

Avgifterna höjs för att täcka ökande priser av drift och reparation. Höjningarna har varit relativt låga i jämförelse med föreningar i området.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Föreningen byte försäkringsavtal 2023-01-01 i samband med bytet av ekonomisk förvaltning från Riksbyggen till SBC då avtalet med Proinova var knutet till Riksbyggen. Föreningen är idag försäkrat hos Folksam via S&P Insurance Consulting AB och föreningen Bostadsrätterna.

Övriga uppgifter

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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 343 261	1 297 021	1 275 256	-
Resultat efter fin. poster	-721 347	-479 597	503 378	-
Soliditet (%)	12	30	37	-
Yttre fond	2 485 857	1 984 040	-	-
Taxeringsvärde	25 600 000	25 600 000	21 400 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	833	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 497	1 559	1 622	-
Skuldsättning per kvm	1 497	1 559	1 622	-
Sparande per kvm	234	219	314	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	29	23	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	173	151	147	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	44	55	-
Energikostnad per kvm	270	224	225	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	-	-	-
Räntekänslighet	1,80	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på ett större underhåll detta år: skorstenarna. Styrelsen ser ej detta som ett problem då föreningen har fortsatt god likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	39 600	-	-	39 600
Fond, yttre underhåll	1 984 040	-	530 202	2 514 242
Reservfond	70 000	-	-	70 000
Balanserat resultat	-409 699	-479 597	-530 202	-1 419 498
Årets resultat	-479 597	479 597	-721 347	-721 347
Eget kapital	1 204 344	0	-721 347	482 998

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-889 296
Årets resultat	-721 347
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-530 202
Totalt	-2 140 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	914 287
Balanseras i ny räkning	-1 226 557

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 343 261	1 297 021
Övriga rörelseintäkter	3	10 553	0
Summa rörelseintäkter		1 353 814	1 297 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 584 620	-1 285 749
Övriga externa kostnader	9	-120 925	-136 859
Personalkostnader	10	-144 245	-131 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 144	-175 353
Summa rörelsekostnader		-2 031 934	-1 729 387
RÖRELSERESULTAT		-678 120	-432 366
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 861	7 166
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-59 088	-54 396
Summa finansiella poster		-43 227	-47 230
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-721 347	-479 597
ÅRETS RESULTAT		-721 347	-479 597

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	2 517 647	2 699 791
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 517 647	2 699 791
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 517 647	2 699 791
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 718	-50
Övriga fordringar	14	1 301 926	1 178 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	33 749	17 296
Summa kortfristiga fordringar		1 351 393	1 195 972
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	83 400
Summa kassa och bank		0	83 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 351 393	1 279 372
SUMMA TILLGÅNGAR		3 869 039	3 979 163

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 600	39 600
Fond för yttre underhåll		2 514 242	1 984 040
Reservfond		70 000	70 000
Summa bundet eget kapital		2 623 842	2 093 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 419 498	-409 699
Årets resultat		-721 347	-479 597
Summa fritt eget kapital		-2 140 844	-889 296
SUMMA EGET KAPITAL		482 998	1 204 344
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 296 097	2 396 097
Summa långfristiga skulder		2 296 097	2 396 097
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		678 324	88 685
Skatteskulder		5 319	3 266
Övriga kortfristiga skulder		4 171	3 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	302 132	183 557
Summa kortfristiga skulder		1 089 945	378 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 869 039	3 979 163

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-678 120	-432 366
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	182 144	175 353
	-495 975	-257 013
Erhållen ränta	16 409	7 201
Erlagd ränta	-60 369	-54 431
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-539 935	-304 243
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 049	41 120
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	711 956	-25 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten	141 972	-288 387
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	41 972	-388 387
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 229 285	1 617 673
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 271 257	1 229 285

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekot har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 - 4 %
-------------------------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 252 344	1 204 200
Intäkter kabel-TV	80 640	80 640
Påminnelseavgift	300	120
Pantsättningsavgift	2 100	4 816
Överlåtelseavgift	7 878	7 248
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	1 343 261	1 297 021

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	10 553	0
Summa	10 553	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	48 438
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	2 050
Brandskydd	11 306	10 626
Gårdkostnader	2 187	0
Snöröjning/sandning	481	0
Förbrukningsmaterial	2 528	9 250
Summa	16 502	70 363

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	583	913
Tvättstuga	9 375	0
Trapphus/port/entr	4 713	0
Summa	14 671	913

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	780 787	0
Gemensamma utrymmen	0	4 331
VVS	133 500	0
Värmeanläggning	0	650 219
Summa	914 287	654 550

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	60 801	46 435
Uppvärmning	277 655	241 666
Vatten	93 804	70 569
Sophämtning/renhållning	19 001	58 922
Grovsopor	45 339	0
Summa	496 600	417 592

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	22 592	22 069
Bredband	69 120	71 654
Fastighetsskatt	50 848	48 608
Summa	142 560	142 331

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 960	0
Extern representation ej avd.gill	0	1 346
Tele- och datakommunikation	356	561
Juridiska åtgärder	725	0
Inkassokostnader	0	27
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	13 125
Fritids och trivselkostnader	5 159	0
Föreningskostnader	12 806	0
Förvaltningsarvode enl avtal	41 850	64 835
Överlåtelsekostnad	10 660	8 435
Pantsättningskostnad	3 520	3 864
Övriga förvaltningsarvoden	0	4 657
Korttidsinventarier	0	19 187
Administration	10 969	2 560
Konsultkostnader	1 750	3 338
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	14 923
Summa	120 925	136 859

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	46 125	26 291
Övriga arvoden	0	13 048
Lön - fastighetsskötare	60 962	58 866
SPP/tjänstepension/FORA	2 850	2 862
Arbetsgivaravgifter	33 618	29 709
Löneskatt	691	650
Summa	144 245	131 426

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd fastighetsskötare under året.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	-548	-35
Räntekostnader fastighetslån	59 604	54 431
Dröjsmålsränta	32	0
Summa	59 088	54 396

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 856 792	5 856 792
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 856 792	5 856 792
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 157 001	- 2 981 948
Årets avskrivning	-182 144	-175 353
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 339 145	-3 157 001
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 517 647	2 699 791
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>103 138</i>	<i>103 138</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 800 000	14 800 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
Summa	25 600 000	25 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	174 895	0
Inköp	0	174 895
Utgående anskaffningsvärde	174 895	174 895
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-174 895	0
Avskrivningar	0	-174 895
Utgående avskrivning	-174 895	-174 895
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	30 669	32 841
Transaktionskonto	774 395	1 145 885
Borgo räntekonto	496 861	0
Summa	1 301 926	1 178 726

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	5 170	0
Förutbet försäkr premier	11 299	0
Förutbet kabel-TV	0	17 280
Förutbet bredband	17 280	0
Övr förutb kostn uppl int	0	16
Summa	33 749	17 296

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2025-10-24	1,34 %	769 342	779 342
Swedbank	2025-04-25	2,87 %	734 255	794 255
Swedbank	2027-04-23	3,05 %	892 500	922 500
Summa			2 396 097	2 496 097
Varav kortfristig del			100 000	100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 896 097 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	10 384	0
Uppl kostn el	4 921	4 325
Uppl kostnad Värme	38 868	37 500
Uppl kostn räntor	9 539	10 272
Uppl kostn vatten	23 749	0
Uppl kostnad Sophämtning	0	3 000
Uppl kostnad arvoden	42 975	36 225
Uppl kostn semesterlöner	18 136	17 463
Uppl lagstadgade soc avg	5 005	16 387
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 502	0
Förutbet hyror/avgifter	116 302	45 885
Beräkn arvode revision	18 750	12 500
Summa	302 132	183 557

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 841 000	3 841 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Blanka Kesek
Ordförande

Johan Andersson
Styrelseledamot

Niklas Larsson
Styrelseledamot

Nora Sofie Lembre
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2024 11:07

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 30.04.2024 08:21

DOCUMENT ID:
SkE1b0-R-A

ENVELOPE ID:
Hy1-RWC-A-SkE1b0-R-A

DOCUMENT NAME:
Brf Ekot, 746000-0891 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN ANDERSSON johan.andersson17@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 09:22 30.04.2024 09:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/06/25) IP: 94.234.107.101
2. Niklas Conny Michael Larsson niklaslarsson@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 10:21 30.04.2024 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/31) IP: 2.248.142.43
3. Nora Sofie Lembre nora.lembre@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 11:35 30.04.2024 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/07/31) IP: 31.208.156.13
4. Blanka Kesek blanka.kesek@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 22:10 02.05.2024 22:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/19) IP: 31.208.156.11
5. TANJA JÖRGENSEN tanja.jorgensen@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2024 11:07 03.05.2024 07:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/04) IP: 213.115.249.151

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 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 trygghetssätt.

Revisorans 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2024 11:08

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 30.04.2024 08:21

DOCUMENT ID:
Bkm1W0-OWR

ENVELOPE ID:
rkey-RbAZR-Bkm1W0-OWR

DOCUMENT NAME:
2023 Brf Ekot Revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TANJA JÖRGENSEN tanja.jorgensen@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2024 11:08 03.05.2024 07:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/04) IP: 213.115.249.151

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed