



ÅRSREDOVISNING 2023
FÖR
BRF EKOXEN
769604-8953

RÄKENSKAPSÅRET
2023-01-01 – 2023-12-31

UTMÄRKANDE HÄNDELSER FÖR ÅRET:

- *Ny LED-belysning i källaren*
- *Påbörjat byte av låssystem*
- *Digitalisering av ritningar*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTMÄRKANDE HÄNDELSER FÖR ÅRET:.....	1
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
1. FÖRENINGSPERSONAL.....	3
2. FASTIGHETEN.....	4
3. EKONOMI.....	6
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL.....	11
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL.....	11
RESULTATDISPOSITION.....	11
RESULTATRÄKNING.....	12
BALANSRÄKNING.....	13
NOTER.....	14
NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER.....	14
NOT 2 ÅRSavgifter och hyresintäkter.....	14
NOT 3 DRIFSKOSTNADER.....	15
NOT 4 FASTIGHETSADMINISTRATION.....	15
NOT 5 PERSONALKOSTNADER.....	15
NOT 6 BYGGNADER OCH MARK.....	16
NOT 7 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER.....	16
NOT 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR.....	16
NOT 9 ÖVRIGA FORDRINGAR.....	16
NOT 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER.....	16
NOT 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT.....	17
NOT 12 STÄLLDA SÄKERHETER.....	17
NOT 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER.....	17
SIGNATURER.....	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för den äkta Bostadsrättsföreningen Ekoxen (769604-8953) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023 (2023-01-01 -- 2023-12-31).

1. FÖRENINGSPERSONAL

1.1 Verksamhetsberättelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08 i föreningslokalen Ekhagsstugan på Åminnevägen.

Styrelsen har haft 18 (14) stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Föreningen har ingen extern fastighetsvärd eller fastighetsskötsel. Detta gör att vi tar större ansvar, men ger också en högre belastning inom styrelsen, än vad som ibland kan vara normalt i bostadsrättsföreningar inom vår storlek. Styrelsen ansvarar alltså för löpande frågor om drift och underhåll. För vissa fastighetsåtgärder anlitas olika entreprenörer som hjälp i upphandlingar och stöd åt styrelsen.

Väsentliga händelser under året är

- Ny belysning källare som en del av bytet till LED med rörelsesensor överallt.
- Påbörjat byte låssystem

Vid årsskiftet var status för lokaluthyrning följande:

- 5 av 5 butiks- och kontorslokaler uthyrda.
- 0 av 1 källarlokal uthyrd. (Planeras ev. att byggas om till förrådsytor.)
- 5 av 5 garage uthyrda.
- Alla förråd är uthyrda.

1.2 Sammansättning av styrelse mm

Styrelsen är ansvarsförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsen nås på styrelsen@brfekoxen.com

Styrelsens sammansättning under året

Fram till stämma 2023-06-08:

Roll	Vem
Ordförande	Rickard Uddenberg
Kassör	Niklas Engdahl
Sekreterare	Susanne Danerlöv
Ledamot	Birgitta Kahlström
Ledamot	Annika Hemberg
Ledamot	Peter Larsson

Efter stämma 2023-06-08:

Roll	Vem
Ordförande	Rickard Uddenberg
Kassör	Niklas Engdahl
Sekreterare	Susanne Danerlöv
Ledamot	Ulrika Häggarth
Ledamot	Annika Hemberg
Ledamot	Peter Larsson *

* Avgick på egen begäran under november pga flyttat från föreningen.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Valberedning

Består för närvarande av:

- Jonas Legnell
- Fredrik Johansson

Valberedningen nås på valberedningen@brfekoxen.com.

Revisor

Består för närvarande av:

- Mikael Jennel, BakerTilly

Revisorerna nås alla samtidigt på revisor@brfekoxen.com.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska löpande förvaltning sker av Storholmen Förvaltning sedan 2020. För ekonomiska frågor, ekonomi@brfekoxen.com, vilket även går till i styrelsen utpekad kassör.

Antalet anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Arvoden

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman 2022, oförändrat sedan 2021.

- Ett fast belopp om 1,25 prisbasbelopp vilket fördelas enligt deltagande på styrelsemöten
- Ett rörligt belopp på *upp till* 1,5 prisbasbelopp vilket styrelsen fördelar enligt eget ansvar för extra arbete som skulle kunna vara externa tjänster.

2. FASTIGHETEN

Byggnaden som är upplåten med äganderätt av marken, består av ett flerbostadshus med källare och tre/fyra våningsplan med lägenheter. Ursprungligen var det 4 fastigheter men sammanslagen 2015 till Ekhagen 2.

Byggnaden är uppförd år 1935 – 1937 och består av 54 lägenheter, för närvarande 6-7 lokaler (beroende på hur dessa hyrs ut, arbete pågår med att öka antalet och ytan) samt 5 garageplatser varav en med extra p-plats utanför, samt flertalet förråd.

K-märkt

Området Ekhagen och därmed även byggnaden är K-märkt med klassningen grön, vilket innebär att: "Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt". (Riksantikvarieämbetet, 2015). Detta innebär främst att yttre förändringar på huskroppen är begränsade.

2.1 Siffror, lägenhetsfördelning, ytor mm *

BOA+LOA är ca 3649 kvm, varav boyta är ca 2988 kvm, ca lokaler 535 kvm och garage ca 63 kvm.

Fördelningen av lokaler och dess ytor.

Typ	Antal	(%)	Yta	(%)
Hysesrätter	4 st	(5,4%)	190 kvm	(5,4%)
Bostadsrätter	50 st	(76,7%)	2798 kvm	(77,6%)
delsumma	54 st		2988 kvm	
Lokaler	6 st	(12,7%)	535 kvm	(15,0%)
Förråd	6 st	(8,1%)	63 kvm	(1,7%)
Garage	5 st	(6,8%)	63 kvm	(1,7%)
Summa	74 st	(100%)	3649 kvm	(100%)

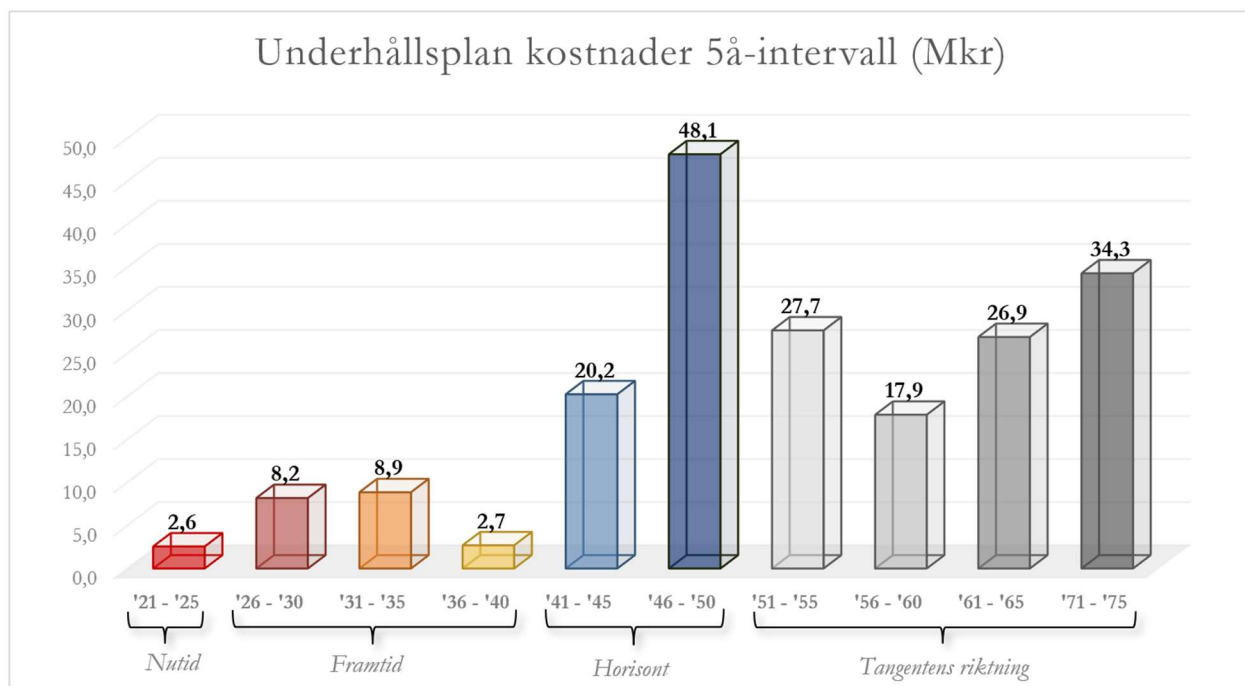
Fördelningen av lägenheter och dess ytor.

Typ	Antal	(%)	Yta	(%)
Ettor	22 st	(41%)	705 kvm	(25%)
Tvåor	17 st	(31%)	1065 kvm	(36%)
Treor	13 st	(24%)	1042 kvm	(35%)
Fyror	2 st	(4%)	176 kvm	(6%)
Summa	54 st	(100%)	2988 kvm	(100%)

* Arbete pågår med att digitalisera våra ritningar och vi ämnar därefter uppdatera ytorna.

2.2 Skick, planerade åtgärder m.m.

Styrelsen arbetar strategiskt sedan länge med en underhållsplan. Den senaste är från 2021 och uppdaterad under 2022.



Grafen visar våra framtida kostnader enligt vår underhållsplan för de närmaste 50 åren, i 5-åriga lämpliga intervaller.

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de över åren genomförda åtgärderna, är i väl godkänt skick. Ett tydligt kontinuerligt förbättringsarbete pågår, allt enligt underhållsplanen. Det finns en del restpunkter som planeras under åren, bl.a. fönsterrenovering och underhåll av värmesystemet men inget som påverkar fastighetens skick, funktion eller kostnadsbilden nämnvärt. Tidigare problem med styrningen av värmen vinterhalvåret har inte förekommit sedan nya undercentralen kommit på plats. Vi har en betydligt

mer stabil och tryggare drift genom fjärrvärmerna. Visst arbete med att varmvattnet är gjort under 2021 som följd av att vi nu har kontroll.

Större planerade (som planeras utföras i närtid till och med 2025 eller är påbörjade)

- Byte av lås och passersystem – pågår, beräknas klart under 2024
- Byte termostater och ventiler på elementen, inkl. stamventiler m.m. samt injustering.
- Målning av balkonger och fönsterkarmar, samt ev. byte till/av energiglas.
- Byte till LED-belysning med närvarostyrning i gemensamma utrymmen – klart 2024.
- OVK, hantering av restpunkter

Större enligt underhållsplan (ej påbörjade men som bör göras före 2025)

- Målning trapphus

För detaljer, se underhållsplan på hemsidan. <http://www.brfekoksen.com/foreningen/underhallsplan/>

2.3 Tidigare väsentliga händelser

- Ny rörelsestyrd LED-belysning i trapphus/källare (2023)
- Betongrenovering garage (2022)
- Nya tvättmaskiner 6:an (2022)
- Renovering hiss i 4:an (2021)
- Målning källargolv 8:an och 10:an (2021)
- Installation fjärrvärme / renovering undercentral (2020)
- Renovering hiss i 6:an (2020)
- Upprustning av utemiljön på gaveln vid 4:an (2020)
- Byte bergvärmepumpar till nya tysta och moderna från Nibe (2019)
- Installation av laddstationer för elbilar i garagen (2019)
- Byte de nästan 80-åriga avloppsstammarna i bottenplattan (2018)
- Upprustning av baksidan, stenläggning och rabatter (2015)
- Indragning av fiberbredband (2012/2013)
- Ommålning av yttertak (2011)
- Ommålning av balkonger och fönster (framsidan/baksidan) (2008)
- Dränering av baksidan på 4:ans huskropp och mellan 4:an och 6:an (2008)
- Dränering av framsidan på 4:ans huskropp (2007)
- Installation bergvärme (2005)
- Stamspolning (2004)
- Nya maskiner i 10:ans tvättstuga (2003)

Tidigare kända större renoveringar på huset före förenings köp av fastigheten:

- Ny plåt på yttertaken (1992)
- Omputsning fasad (1992)
- Renovering balkonger och fönster (1992)
- Nya vatten- och avloppsstammar (1992)
- Nya elcentraler och nya elstammar (1992)

3. EKONOMI

Föreningens ekonomi är fortsatt bra och med god framförhållning på planerade renoveringar. Den högre inflationen kan dock innebära att vi behöver justera upp den årliga avgiftshöjningen något (idag på 1,0%), lite beroende på hur vi lyckas med intäktssidan där vi hittills haft gott utfall från aktivt arbete med hyreslokaler. Större investeringar med underhåll på bland annat fönster, balkonger och element väntar närmaste åren enligt underhållsplanen. Räntekostnaderna förväntas inte stiga nämnvärt framöver och vi kommer fortsätta att hålla en relativt hög amorteringstakt.

Indirekt, på grund av högre inflation och fastighetsrelaterade indexkostnader är betydligt högre än föreningens stående 1%-iga avgiftshöjning, kan man säga att vi *sänkt årsavgiften i reella termer.*

Årsavgifterna

I årsavgiften ingår värme, vatten men bredband debiteras separat. El ingår ej utan varje hushåll har eget el abonnemang.

Taxeringsvärde mm

Taxeringsvärdet på fastigheten för 2023 är totalt 162 464 000 kr (162 464 000), varav mark 100 864 000 kr (100 864 000) och byggnad 61 600 000 kr (100 864 000).

Momsregistrerad

Föreningens lokaler och även vissa av garagen är frivilligt momsregistrerade, vilket innebär att vissa ytor är momspliktiga och därmed vissa kostnader avdragsgilla.

3.1 Förenklad fördelning intäkter och kostnader

Intäkter (tkr)

	2023		2022		2021	
Årsavgifter	1 998 tkr	52%	1 973 tkr	55%	1 959 tkr	53%
Lokaler, garage & förråd	1 172 tkr	30% (100%)	1 166 tkr	32% (100%)	1 021 tkr	28% (100%)
- varav lokaler	965 tkr	25% (82%)	909 tkr	25% (78%)	874 tkr	24% (86%)
- varav garage	142 tkr	4% (12%)	143 tkr	4% (12%)	138 tkr	4% (14%)
- varav förråd*	48 tkr	1% (4%)	94 tkr	3% (8%)	- 18 tkr	0% (-2%)
Hyresbostäder	346 tkr	9%	332 tkr	9%	330 tkr	9%
Bredband	143 tkr	4%	143 tkr	4%	143 tkr	4%
Ränteintäkter	133 tkr	3%	40 tkr	1%	37 tkr	1%
Övrigt	68 tkr	2%	0 tkr	0%	224 tkr	6%
- varav bidrag	68 tkr	2% (100%)	0 tkr	0% (0%)	224 tkr	6% (100%)
Summa	3 860 tkr	100%	3 654 tkr	100%	3 713 tkr	100%

Kostnader (tkr)

	2023		2022		2021	
Driftkostnader	-1 336 tkr	34% (100%)	-1 146 tkr	34% (100%)	-1 032 tkr	30% (100%)
- varav bergvärmeel	- 268 tkr	7% (20%)	- 155 tkr	5% (14%)	- 120 tkr	3% (12%)
- varav fjärrvärme	- 258 tkr	7% (19%)	- 340 tkr	10% (30%)	- 336 tkr	10% (33%)
- varav olja	0 tkr	0% (0%)	0 tkr	0% (0%)	16 tkr	0% (-2%)
- varav kabeltv/fiber	- 110 tkr	3% (8%)	- 112 tkr	3% (10%)	- 111 tkr	3% (11%)
- varav fastighetsskatt+avgift	- 180 tkr	5% (14%)	- 177 tkr	5% (15%)	- 170 tkr	5% (16%)
- varav fastighetsel	- 265 tkr	7% (20%)	- 145 tkr	4% (13%)	- 95 tkr	3% (9%)
- varav vatten	- 90 tkr	2% (7%)	- 79 tkr	2% (7%)	- 73 tkr	2% (7%)
- varav fast.-försäkring	- 61 tkr	2% (5%)	- 74 tkr	2% (6%)	- 57 tkr	2% (6%)
- varav övrigt ¹	- 104 tkr	3% (8%)	- 64 tkr	2% (5%)	- 86 tkr	3% (8%)
Avskrivningar	- 889 tkr	23%	- 880 tkr	26%	-1 171 tkr	34%
Förvaltningskostnader	- 529 tkr	14% (100%)	- 416 tkr	12% (100%)	- 340 tkr	10% (100%)
- varav arvoden	- 145 tkr	4% (27%)	- 147 tkr	4% (35%)	- 174 tkr	5% (51%)
- varav ekon. förvalt.	- 72 tkr	2% (14%)	- 91 tkr	3% (22%)	- 75 tkr	2% (22%)
- varav konsulter/tjänster	- 115 tkr	3% (22%)	- 42 tkr	1% (10%)	- 11 tkr	0% (3%)
- varav övrigt ¹	- 197 tkr	5% (37%)	- 137 tkr	4% (33%)	- 79 tkr	2% (23%)
Underhåll	0 tkr	0%	- 228 tkr	7%	- 121 tkr	4%
Reparationer	- 150 tkr	4%	- 164 tkr	5%	- 446 tkr	13%
Fastighetsskötsel	- 230 tkr	6% (100%)	- 282 tkr	8% (100%)	- 190 tkr	6% (100%)
- varav städning	- 113 tkr	3% (49%)	- 150 tkr	4% (53%)	- 95 tkr	3% (50%)
- varav serviceavtal	- 40 tkr	1% (18%)	- 43 tkr	1% (15%)	- 54 tkr	2% (28%)
- varav besikt./kontrol./sotn.	- 41 tkr	1% (18%)	- 44 tkr	1% (16%)	- 5 tkr	0% (3%)
Räntekostnader	- 711 tkr	18%	- 209 tkr	6%	- 84 tkr	2%
Hyresnedsättningar	- 64 tkr	2%	- 45 tkr	1%	- 62 tkr	2%(100%)
- varav årsavgifter	0 tkr	0% (0%)	0 tkr	0% (0%)	0 tkr	0% (0%)
- varav hyror	- 64 tkr	2% (100%)	- 45 tkr	1% (100%)	- 62 tkr	2% (100%)
Summa	-3 909 tkr	100%	-3 370 tkr	100%	-3 445 tkr	100%

* På grund av byte av förvaltning har vissa intäkter för förråd bokats olika mot tidigare liksom bortfall bokats olika, varför det är negativt i bokföringen under vissa konton hänfödda till statistiken. Det stämmer dock inte med verkligheten, men den totala mängden intäkter är dock korrekt.

För mer detaljerad information, genomsnitt, förändringar och längre historisk, se vår hemsida.

3.2 Flerårsjämförelse/nyckeltal

Nyckeltal	Enhet	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Soliditet	%	71,5%	70,9%	70,3%	69,4%	69,1%	67,7%	69,3%	69,6%
Kassalikviditet	kvot	4,59	6,09	6,68	6,75	8,61	9,70	14,49	15,24
Kvm upplåtet i BRF-form(*)	kvm	2798	2798	2739	2682	2613	2613	2613	2613
Kvm totalt	kvm	3649	3649	3649	3649	3649	3649	3649	3649
Nettoomsättning	kr	3 605 877	3 570 593	3 356 726	3 366 994	3 175 100	3 013 864	2 707 481	2 773 486
Årets resultat	kr	-38 238	285 254	234 043	- 37 856	739 736	250 083	- 124 803	- 316 945
Akkumulerad vinst/förlust	kr	334 050	359 354	586 504	- 294 667	- 234 130	55 256	59 051	96 031
Yttre underhållsfond	kr	1 499 004	1 239 657	1 050 363	1 191 799	881 179	591 793	712 801	951 296
Yttre underhållsfond(*)	kr/m ²	536	443	375	426	315	216	266	364
Avskrivningar	kr	889 416	879 813	1 171 080	839 746	839 746	776 096	677 781	530 274
Avskrivningar(*)	kr/m ²	318	314	419	300	300	283	253	203
Årsavgifter	kr	1 998 005	1 973 164	1 958 529	1 939 218	1 920 036	1 901 016	1 677 079	1 673 160
Årsavgifter(*)	kr/m ²	714	705	700	693	686	694	625	640
Intäkter	kr	1 596 604	1 596 364	1 431 914	1 352 746	1 500 386	1 163 475	1 030 752	1 101 527
Hysesintäkter	kr	1 453 897	1 453 202	1 288 859	1 206 119	1 114 656	988 879	894 254	957 654
Hysesintäkter av totalt	%	42,1%	42,4%	39,7%	38,3%	36,7%	34,2%	34,8%	36,4%
-varav från hyreslägenheter	kr	346 362	332 364	329 502	303 806	295 608	295 608	295 608	317 013
-varav från hyreslägenheter	%	10,0%	9,7%	10,1%	9,7%	9,7%	10,2%	11,5%	12,0%
-varav från lokaler, garage, etc	kr	1 107 535	1 120 838	959 357	902 313	819 048	693 271	598 646	640 641
-varav från lokaler, garage, etc	%	32,1%	32,7%	29,5%	28,7%	27,0%	24,0%	23,3%	24,4%
Lån	kr	17 146 500	17 884 500	18 622 500	19 308 000	19 970 000	20 300 000	19 500 000	19 500 000
Lån(*)	kr/m ²	6 128	6 392	6 656	6 901	7 137	7 411	7 271	7 463
Lån(***)	kr/m ²	4 699	4 901	5 103	5 291	5 473	5 563	5 344	5 344
Ränta	kr	710 539	206 542	83 185	108 928	86 278	154 627	296 710	340 228
Ränta(*)	kr/m ²	254	74	30	39	31	56	111	130
Snittränta	%	4,14%	1,15%	0,45%	0,56%	0,43%	0,76%	1,52%	1,74%
Räntekänslighet	%/%	5,54	5,58	6,27	6,82	6,93	7,57	8,65	7,36
Netto-amortering	kr	738 000	738 000	685 500	662 000	330 000	- 800 000	0	400 000
Netto-amortering(*)	kr/m ²	264	264	245	237	118	- 292	0	153
Sparande	kr/m ²	304	416	502	287	565	188	198	76
Kontanta medel	kr	6 086 970	6 880 424	6 338 448	6 073 239	6 655 909	5 911 249	4 989 053	7 183 955
Lån minus kassa&spark.(*)	kr/m ²	3 953	3 933	4 390	4 730	4 758	5 253	5 410	4 713
Värme & El	kr	790 532	640 309	535 053	551 544	444 238	382 794	385 212	422 796
-varav fastighets-el	kr	264 791	145 135	94 864	92 959	112 435	81 636	90 002	89 346
-varav bergvärme-el	kr	267 955	155 250	119 712	109 689	122 468	158 570	215 201	158 807
- varav olja	kr	0	0	- 15 644	348 896	209 335	142 588	80 009	174 643
- varav fjärrvärme	kr	257 786	339 923	336 121	77 844	0	0	0	0
Värme kostnader(**)(†)	kr/m ²	149	140	125	152	94	85	84	95
Reparationer & Underhåll	kr	150 090	391 630	567 300	657 596	327 014	368 495	593 716	852 294
-varav reparationer	kr	150 090	163 586	445 973	174 821	173 917	168 655	183 323	324 412
-varav underhåll	kr	0	228 045	121 326	482 775	153 097	199 840	410 393	527 882
Reparationer & Underhåll(**)(††)	kr/m ²	50	131	190	220	109	123	199	285
Rep. & Und. + Avskrivningar	kr	1 039 506	1 271 443	1 738 380	1 497 342	1 166 760	1 144 591	1 271 497	1 382 568
Rep. & Und. + Avskriv.(**)(†††)	kr/m ²	348	426	582	501	390	383	426	463
Prisbasbelopp (ref-värde)	kr	52 500	48 300	47 600	47 300	46 500	45 500	44 800	44 300
Årsavgifter i prisbasbelopp	st	38,1	40,9	41,1	41,0	41,3	41,8	37,4	37,8
Ökning/Minskning per år	%	-6,84%	-0,71%	0,36%	-0,71%	-1,17%	11,61%	-0,88%	2,49%
prisbasbelopp/100kvm (*)	st/m ²	1,36	1,46	1,50	1,53	1,58	1,60	1,43	1,45
Ökning/Minskning per år	%	-6,84%	-2,81%	-1,73%	-3,26%	-1,17%	11,61%	-0,88%	2,49%
Årsavg. i prisbasbel. just. (*)	st	35,5	38,2	39,3	39,9	41,3	41,8	37,4	37,8

(*) per kvadratmeter yta upplåtet som bostadsrätt, dvs "andel" av föreningen (rörligt då det ibland säljs av lägenheter). Exakt andel ges av ekonomisk förvaltare eller mäklare i korresponderande fall.

(**) per kvadratmeter total boyta (BOA, 2988kvm)

(***) per kvadratmeter total fastighetsyta (3527kvm), dvs fastigheten inkl. lokaler

(†) viss värme ingår i den elpatron som ger värme under sommaren, kostnaderna finns dock fastighetsel

(††) riktvärde i branchen är ca 200-250 eller 350-450 kr/kvm&år för att hålla en fastighet i bra skick, beroende på om man räknar med stamreoveringar, och hur långa underhållsplaner man har.

(†††) Riktvärden inkluderar ibland även avskrivningar, vilket bl.a. beror på bokföringsmetod. 2016 kom nya direktiv så kallade K2 eller K3. Föreningen har tillämpat K2.

(‡) Siffrorna är justerade. Bl.a. pga upprättandet av nya konton, vilket ger mer detaljer. Även efterjusteringar där periodiseringar missats, bokföring på felaktiga konton, etc. Även elpatronen är justerad uppskattningsvis, enligt dataanalys. Oljan är justerad bl.a 2007-2006, då inköpen bokfördes som förbrukade direkt. En viss osäkerhet finns från åren 2001-2013, då man inte lästa av oljan, utan inköpen kostnadsfördes direkt mot resultatet. Sedan 2014 och framåt avläses den minst varje kvartal, ofta 1-2 ggr/mån, varför vi där ifrånvet mer exakt förbrukningen varje år/kvartal. Totalt sett bör justeringarna på oljan och elen mellan åren i efterhand ge ett mer verkligt värde.

- All data är bokförda värden, om inte annat sägs, se ex.v (‡).

För mer detaljerad information, genomsnitt, förändringar och längre historisk, se vår hemsida.

3.3 Huvudsakliga avtal med leverantörer

<i>Vad:</i>	Leverantör
<i>Ansvarsförsäkring:</i>	Trygg-Hansa AB
<i>Bergvärme:</i>	Doctor VVS i Värmdö AB
<i>Bredband:</i>	Bahnhof AB
<i>Ekonomisk förvaltning:</i>	Storholmen förvaltning AB
<i>Elleverantör:</i>	Ellevio/Fortum AB
<i>Fjärrvärme:</i>	Stockholm Exergi AB
<i>Hissavtal:</i>	Hiss- & Elteknik AB
<i>Fastighetsförsäkring:</i>	Trygg-Hansa AB
<i>Kollektivt BRF-tillägg:</i>	Trygg-Hansa AB *
<i>Kabel-TV:</i>	Tele2 (fd Comhem)
<i>Sophämtning:</i>	Stockholm Avfall AB
<i>Städning:</i>	Public Clean AB
<i>Tvättstugor:</i>	Entema AB
<i>Vatten:</i>	Stockholm Vatten AB

*Kollektivt tillägg till hemförsäkringen för de som bor i BR-lägenhet.
Man måste fortfarande ha en egen giltig hemförsäkring.

3.4 Föreningens lån och räntekostnader

Föreningen har hela lånestocken bundet på 1 år, med 3 månaders rörlig ränta. Lånen ligger med en månads förskjutning för att minska effekterna av tillfälliga fluktuationer i räntemarknaden. Lånen ligger också upplagda med löpande amorteringar vid varje kvartalsvis räntebetalning.

Föreningen räknar i sin 10-årsprognos med att räntekostnaderna inte kommer att öka så mycket mer, men trots inflationen har försämrat kassaflödet något bedömer vi att vi har möjlighet att ha en fortsatt hög amorteringstakt.

Föreningens strategi är att ta lån för större investeringar, i stället för att ta från kassan. Detta ger en möjlighet att öka skatteavdragsmöjligheten för de enskilda medlemmarna vid en försäljning, genom amorteringarna räknas som kapitalinsättning från årsavgiften och är avdragsgilla

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Lån (kr)	17 146 500	17 884 500	18 622 500	19 308 000	19 970 000	20 300 000
Ränta (kr)	710 539	206 542	83 185	108 928	86 278	154 627
Snittränta (%)	4,14%	1,15%	0,45%	0,56%	0,43%	0,76%

3.5 Avskrivningar och avsättningar till yttre fond

Föreningen har tidigare gjort en övergång från K2 till K3. Detta har resulterat i en mer verklig avskrivningstakt av slitage och förbrukning av de olika komponenterna i huset. Det är normalt att det ger en högre kostnad.

3.6 Kassalikviditet och soliditet

Föreningen soliditet är god och kassalikviditeten mycket bra. Se gärna styrelsen övriga kommentarer om finansieringen av föreningen och kassaflödesplaneringen.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Kassalikviditet	4,59	6,09	6,68	6,75	8,61	9,70
Soliditet	71,5%	70,9%	70,3%	69,4%	69,1%	67,8%

Kassalikviditeten, som beskriver betalningsförmågan på kort sikt, utgörs av omsättningstillgångar exklusive varulager i relation till kortfristiga skulder.

Soliditeten, som beskriver betalningsförmågan på lång sikt, utgörs av det egna kapitalet (våra insatser och upplåtelseavgifter), hur mycket pengar vi avsätter till reparationsfond, samt den balanserade vinsten (vår historiska samlade vinst eller förlust) i relation till det totala kapitalet där även våra lån ingår. Det innebär

att föreningens förmåga att långsiktigt klara sina underhåll och reparationer är klart godkända. En soliditet på 100% innebär i praktiken skuldfri förening, även om det kan finnas lån, är kassan större.

Både soliditet och kassalikviditet har sin begränsade nytta i en BRF, endast om dessa är extremt låga. Som alltid måste de sättas i relation till övriga siffror och helheter. Men båda är bra, vilket är en av flera nyckelfaktorer, som pekar på att vi har en sund ekonomi, dock är intäkterna i förhållande till kostnaderna inklusive avskrivningar ansträngda, varför styrelsen föreslog och genomförde en höjning av avgiften årsskiftet 2017/2018.

3.7 Resultat

Årets resultat uppgick till -38 238 kr (285 254 kr)

3.8 Utsikter för kommande år

Värmekostnaderna

I huvudsak på grund av dyrare energi ökar våra värmekostnader något. Vi har nu bundit elpriset och det kan delvis motverka höjningar av kostnaden för fjärrvärmesystemet. Vi har nu en effektiv undercentral och värmeproduktion, nu är det balansering av systemet och uppdatera termostater och ventiler för effektivare drift ute i systemet.

Amortering

Föreningen har som mål att fortsätta amortera i minst samma takt och troligen öka något nu när räntorna stigit.

Övriga kostnadsbesparingar

Vi har under tidigare år identifierat att sammanslagningen av våra fyra el-serviser och övergång till egen undermätning av el, kommer att ge besparingar för både medlemmarna direkt och föreningen. Först när detta är gjort kan vi komplettera med eventuella solceller på taket vilket kan ge bättre total-ekonomi.

Fönsterrenoveringen som just nu är i förstudie-stadie beräknas ge om man sätter in energifönster, vilket kan eventuellt kräva nya ytterbågar mm beräknas ge en besparing på upp till ca 60 MWh/år vilket innebär en besparing på ca 22% på köpt energi (el och fjärrvärme), en sänkt energiprestanda på ca 13 kWh/Atemp. Även andra fördelar som både indirekt kommer spara energi är att värmen i huset fördelar sig bättre, färre problem i hörnlägenheter, bättre effekt från bergvärmesystemet, mindre variationer i temperatur, minskade problem vid extrema värmeperioder mm.

Underhållsplan

Flera underhållsarbeten kommer att genomföras under de kommande åren, men inget som vi enskilt bedömer kommer att påverka avgiften. Däremot är vår samlade bedömning av de kommande 50 årens underhållsbehov att vi måste jobba med intäkterna. Beroende på utvecklingen av våra hyror behöver vi eventuellt se över vår långsiktiga årliga justering av avgifterna för att korrigera för ökade indexerade kostnader.

FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-38 238	285 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	889 416	879 813
Betald skatt	-111 809	124 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	739 369	1 289 176
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	21 229	11 110
Förändring av kortfristiga fordringar	-40 375	-5 617
Förändring av leverantörsskulder	289 051	94 931
Förändring av kortfristiga skulder	26 180	60 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 035 454	1 450 425
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 099 532	-143 866
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 099 532	-143 866
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-738 000	-738 000
Mottagna/återbetalda depositioner	8 625	-26 583
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-729 375	-764 583
Årets kassaflöde	-793 453	541 976
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	6 880 424	6 338 448
Likvida medel vid årets slut	6 086 971	6 880 424

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Belopp vid årets ingång</i>	35 885 251	8 766 343	1 239 657	593 397	285 254	46 769 902
<i>Avsättning till yttre underhållsfond:</i>			487 392	-487 392		0
<i>lanspråktagande yttre underhållsfond</i>			-228 045	228 045		0
<i>Disposition av föregående års resultat:</i>				285 254	-285 254	0
<i>Årets resultat</i>					-38 238	-38 238
<i>Belopp vid årets utgång</i>	35 885 251	8 766 343	1 499 004	619 304	-38 238	46 731 664

RESULTATDISPOSITION

<i>Styrelsen föreslår att redovisat resultat (kronor):</i>	
<i>Balanserat resultat</i>	619 304
<i>Årets resultat</i>	-38 238
	581 066
<i>disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3 % av taxeringsvärdet</i>	487 392
<i>i ny räkning överföres</i>	93 674
	581 066

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 594 616	3 569 523
Övriga rörelseintäkter		79 077	1 075
Summa rörelseintäkter		3 673 693	3 570 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 684 463	-1 802 237
Fastighetsadministration	4	-435 166	-303 668
Personalkostnader	5	-125 325	-129 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-889 416	-879 813
Summa rörelsekostnader		-3 134 370	-3 115 463
Rörelseresultat		539 323	455 135
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		133 030	39 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-710 591	-209 457
Summa finansiella poster		-577 561	-169 881
Resultat efter finansiella poster		-38 238	285 254
Resultat före skatt		-38 238	285 254
Årets resultat		-38 238	285 254

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	58 419 651	58 828 868
Inventarier	7	14 093	33 149
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	638 390	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 072 134	58 862 017
Summa anläggningstillgångar		59 072 134	58 862 017
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 011	60 240
Övriga fordringar	9	13 972	69 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	139 013	98 638
Summa kortfristiga fordringar		191 996	228 861
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 086 970	6 880 424
Summa kassa och bank		6 086 970	6 880 424
Summa omsättningstillgångar		6 278 966	7 109 285
SUMMA TILLGÅNGAR		65 351 100	65 971 302
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 651 594	44 651 594
Fond för yttre underhåll		1 499 004	1 239 657
Summa bundet eget kapital		46 150 598	45 891 251
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		619 304	593 397
Årets resultat		-38 238	285 254
Summa fritt eget kapital		581 066	878 651
Summa eget kapital		46 731 664	46 769 902
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	17 146 500	17 884 500
Leverantörsskulder		529 684	240 634
Skatteskulder		35 461	22 831
Övriga skulder		325 621	431 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	582 170	621 746
Summa kortfristiga skulder		18 619 436	19 201 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 351 100	65 971 302

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställts, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Tillämpade avskrivningstider:

Vad	Längd
Stomme grund	200 år
Stomkomponent och innerväggar	150 år
Föreningsbildning	150 år
Pantbrev	150 år
Lagfart	150 år
Avloppsstammar (horisontella)	60 år
Avloppsstammar (lodräta)	50 år
Värmesystem	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Ventilation*	50 år
Vattenstammar	40 år
El	40 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Hissar**	40 år
Bergvärme	25 år
Styr och övervakning	20 år
Stenläggning m.m.	15 år
Lokalförbättringar	10 år
Restpost	50 år

*Ventilation justerad ner mot SABOs riktvärden på grund av självdrag-system i huset. Resultatet likvärdigt med SABOs riktvärden för 49 år gamla hus.

**Uppjusterad från SABOs 25 år då hissarna redan nu hållit betydligt längre än så.

NOT 2 ÅRSVIGIFTER OCH HYRESINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 998 004	1 973 164
Hyror bostäder	346 362	332 364
Hyror lokal	1 012 960	1 002 781
Hyror garage	142 254	142 860
Fastighetsskatt	16 419	19 863
Kabel-TV och bredbandsavgift	142 716	143 156
Uteblivna hyror, lokaler	-64 098	-44 666
Summa	3 594 617	3 569 522

NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsskötsel	27 681	3 791
Trädgårdsskötsel	5 926	20 203
Städning	113 364	150 084
Reparationer	150 090	163 586
Underhåll	0	228 045
Besiktningkostnader	2 964	43 904
Fastighetsel	264 791	145 135
Bergvärme el	267 955	155 250
Fjärrvärme	257 786	339 923
Vatten och avlopp	97 592	79 275
Sophämtning och renhållning	34 436	53 267
Kabel-TV och internet	110 478	112 173
Inköp material och varor	5 850	29 943
Fastighetsförsäkring	61 055	74 167
Kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna	22 996	3 816
Fastighetsavgift, kommunal	85 806	82 026
Fastighetsskatt, statlig	94 644	94 640
Serviceavtal	39 791	23 009
Sotning	36 255	0
Övriga driftskostnader	5 003	0
Summa	1 684 463	1 802 237

NOT 4 FASTIGHETSADMINISTRATION

	2023	2022
Revisionsarvode	19 625	16 920
Ekonomisk förvaltning	59 061	55 841
Teknisk förvaltning	43 827	27 694
Övriga beställda tjänster	8 451	82 875
Konsultkostnader övriga	65 914	41 520
Projektledning	106 971	0
Serviceavgift, Fastighetsägarna	3 265	0
Bankkostnader	6 595	7 244
Mäklararvode lokaler	5 661	0
Konstaterade hyres-/avgiftsförluster	6 442	0
Övrigt	109 325	64 354
Summa	435 166	303 670

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

Föreningen har ej haft några anställda under året och därav har ingen lön betalats ut.

	2023	2022
Styrelsearvode	87 210	104 898
Sociala avgifter	38 115	24 847
Summa	125 325	129 745

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 757 245	65 613 379
Nyanskaffning	461 142	143 866
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 218 387	65 757 245
Ingående avskrivningar	-6 928 377	-6 058 034
Årets avskrivningar	-870 360	-870 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 798 737	-6 928 377
Utgående redovisat värde	58 419 650	58 828 868
Taxeringsvärden byggnader	61 600 000	61 600 000
Taxeringsvärden mark	100 864 000	100 864 000
Summa	162 464 000	162 464 000

NOT 7 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 299	375 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 299	375 299
Ingående avskrivningar	-342 150	-323 210
Årets avskrivningar	-19 056	-9 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-361 206	-342 150
Utgående redovisat värde	14 093	33 149

NOT 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp lås	352 745	0
Inköp termostat-/ventilbyte	86 018	0
Inköp avgasare/filter värmesystem	28 578	0
Inköp fönsterrenovering	36 927	0
Inköp uppritning Ekhagsv. 4-10	134 122	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	638 390	0
Utgående redovisat värde	638 390	0

NOT 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran skattekonto	13 972	69 983
Summa	13 972	69 983

NOT 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	76 610	68 729
Upplupna ränteintäkter	20 834	0
Övriga förutbetalda kostnader	41 569	29 909
Summa	139 013	98 638

NOT 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,647	2024-05-30	5 730 000	5 790 000
Stadshypotek	4,536	2024-06-28	3 800 000	4 400 000
Stadshypotek	4,599	2024-07-31	6 842 500	6 912 500
Stadshypotek	4,530	2024-09-30	774 000	782 000
			17 146 500	17 884 500
Planerad amortering			738 000	738 000

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 14,2 Mkr.

NOT 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 300 000	28 300 000
	28 300 000	28 300 000

NOT 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	149 333	149 333
Upplupna räntekostnader	79 854	45 596
Förutbetalda avgifter och hyror	223 430	301 095
Övriga poster	129 552	125 722
Summa	582 169	621 746

SIGNATURER

Stockholm, datum enligt digital signatur

.....
Rickard Uddenberg
Ordförande

.....
Niklas Engdahl
Kassör

.....
Annica Hemberg
Ledamot

.....
Susanne Danerlöv
Ledamot

.....
Ulrika Häggart
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur

.....
Mikael Jennel
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ekoxen
Org.nr 769604-8953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekoxen för räkenskapsåret 2023.

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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-25 med omodifierade uttalanden i rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 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 för BRF Ekoxen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Stockholm, datum enligt digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor