



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekeby Hage

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus och som används som komplement till bostadslägenheten liksom kallförråd på tomten.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

### Registreringsdatum

Föreningen registrerades hos Boverket 2017-10-03 och de ursprungliga stadgarna gäller fortfarande. Den ekonomiska planen registrerades 2018-11-22.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Kommun</u>
Skogs-Ekeby 6:301-6:306 & 6:88	Haninge

Fastigheterna som är 7 st till antal är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens medlemmar/boende ombesörjer för sin hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

### Byggnadsår och ytor

Mecon Bostads AB uppförde husen 2019-2020.

Föreningen består av 14 st hus varav 7 st är parhus och 7 st är s k minivillor, sammanlagt 21 st bostadsrätter om total tillika lägenhetsyta på 1479 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mari Vuorela	Ordförande
Robert Baker	Vice ordförande
Klas Eriksson	Styrelseledamot
Anette Glennstål	Suppleant

### Valberedning

Sebastian Rahm  
Sebastian Donvall Rådberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i sin helhet respektive två ledamöter i förening.

## Revisorer

Bo Magnus Gustafsson    Auktoriserad revisor    KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen är inte aktuell.

## Utförda historiska underhåll

- Endast vägunderhållning.

## Planerade underhåll

- Om ca 6 år börjar underhållsarbetena förutom med vägen.

## Avtal med leverantörer

Snöröjning, våren	JS Markservice AB
Snöröjning, hösten	Tilliander mark & maskin AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostradsrättsCentrum AB
EI	Vattenfall AB
Revision	KPMG AB

## Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, bestämma årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna skall medlemmarna finansiera föreningens löpande kostnader och framtida underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2032.
- Inga större underhåll är planerade under närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade framtida underhållet. För att se de årliga avsättningarna och fondens storlek, se flerårsöversikten.
- Amorteringar på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se not nr 14.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort beräkningar några år framåt med avsikt att förutse årsavgifterna de närmaste åren.
- En höjning av årsavgifterna kommer att ske, såväl tidpunkten som storleken avgörs av kommande ränteförändringar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens ekonomi påverkas direkt av räntenivån och föranledde en höjning av medlemsavgifterna med 25% fr o m 2023-08-01. Ytterligare höjning blir nödvändig och såväl storleken som tidpunkten för höjningen avgörs av kommande ränteförändringar.

Styrelsen kommer att presentera olika möjliga utfall för framtida avgifter på stämman.

### **Förändringar i avtal**

Från och med vintern 2023/2024 anlitas lokal entreprenör för snöröjning till ett betydligt förmånligare pris än tidigare.

### **Övriga uppgifter**

I likhet med tidigare har de boende deltagit i utomhusaktiviteter i syfte att hålla vägen och allmänningen bakom minivillorna städade och rena från bråte. Marken tillhör Mecon Bostads AB som föreningen har tillstånd att utnyttja för närvarande.

Tätning av vattenmätarbrunnarna avslutades under våren 2023 (garantiåtgärd).

Det ökade kostnadsläget och räntehöjningarna har gjort att styrelsen har varit mycket mån om att inte vidta några åtgärder som ytterligare ökar föreningens kostnader. Snöröjningskostnaden är den största utgiften efter räntorna. Föreningen har lyckats få ner priset väsentligt genom ett avtal med en lokal entreprenör.

Med anledning av klagomål under en längre tid avseende fukt i en av minivillorna har Mecon Bostads AB, Anticimex och Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund gjort undersökningar och mätningar av såväl ventilation som fukt i bostaden. Inga krav ställs på föreningen och ärendet är därmed avslutat.

Föreningen planerar inga större åtgärder år 2024.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	914 666	835 208	893 295	229 050
Resultat efter fin. poster	-575 702	-305 362	-125 998	-9 446
Soliditet (%)	73	73	74	74
Yttre fond	195 000	140 000	90 000	45 000
Taxeringsvärde	31 271 000	31 271 000	31 271 000	26 925 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	616	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 908	12 974	12 918	12 989
Skuldsättning per kvm totalyta	12 908	12 974	12 918	12 989
Sparande per kvm totalyta	-20	163	281	85
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,63	-	-	-
Räntekänslighet (%)	20,97	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visas inte då det inte är relevant. Respektive bostadsrättsinnehavare ansvarar för kostnader för el, vatten och värme. Föreningens gemensamma elkostnad avser enbart fiberskåpet och gatubelysningen till minivillorna.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -29 978.

Föreningens ursprungliga årsavgifter innehöll en räntekostnad med 3 % på lånen som var på 19,4 Mkr och utfallet var ca 1 %. En anseilig överskottslikviditet byggdes upp. Efter sänkning av årsavgifterna fr o m 2022-01-01 med 10 % och höjning fr o m 2023-08-01 med 25 % återstår per 2023-12-31 drygt 440 000 kr disponibelt överskott, dvs redovisad likviditet minus ackumulerad fond för yttre underhåll. Föreningen kommer att tära på denna likviditet och tillåta negativt saldo mellan årsavgifter och kostnader även under 2024. Höjning av årsavgifterna kommer att ske så att positivt saldo erhålls 2025 med också en viss kvarstående överskottslikviditet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	54 335 000	-	-	54 335 000
Fond, yttre underhåll	140 000	-	55 000	195 000
Balanserat resultat	-275 443	-305 362	-55 000	-635 805
Årets resultat	-305 362	305 362	-575 702	-575 702
<b>Eget kapital</b>	<b>53 894 195</b>	<b>0</b>	<b>-575 702</b>	<b>53 318 493</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-580 805
Årets resultat	-575 702
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-55 000
<b>Totalt</b>	<b>-1 211 507</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 211 507</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	914 666	835 208
Övriga rörelseintäkter	3	0	180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>914 666</b>	<b>835 388</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-133 485	-128 438
Övriga externa kostnader	8	-79 395	-124 460
Personalkostnader	9	-44 551	-44 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-545 724	-545 720
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-803 155</b>	<b>-843 382</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>111 511</b>	<b>-7 995</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 563	2 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-695 776	-299 838
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-687 213</b>	<b>-297 367</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-575 702</b>	<b>-305 362</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-575 702</b>	<b>-305 362</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	71 911 407	72 457 131
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 911 407</b>	<b>72 457 131</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>71 911 407</b>	<b>72 457 131</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 550	4 005
Övriga fordringar	12	638 128	694 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	5 949	5 798
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>652 627</b>	<b>704 347</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 633	4 345
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 633</b>	<b>4 345</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>654 260</b>	<b>708 692</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 565 667</b>	<b>73 165 823</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		54 335 000	54 335 000
Fond för yttre underhåll		195 000	140 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 530 000</b>	<b>54 475 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-635 805	-275 443
Årets resultat		-575 702	-305 362
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 211 507</b>	<b>-580 805</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>53 318 493</b>	<b>53 894 195</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	6 248 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 248 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	19 091 250	12 940 750
Leverantörsskulder		25 345	1 691
Övriga kortfristiga skulder		19 351	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	111 228	81 187
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 247 174</b>	<b>13 023 628</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 565 667</b>	<b>73 165 823</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>111 511</b>	<b>-7 995</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	545 724	545 720
	<b>657 235</b>	<b>537 725</b>
Erhållen ränta	8 563	2 471
Erlagd ränta	-694 544	-296 231
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-28 746</b>	<b>243 965</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 359	18 950
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	71 814	-10 418
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>18 709</b>	<b>252 497</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-97 500	-97 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-97 500</b>	<b>-97 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-78 791</b>	<b>154 997</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>718 453</b>	<b>563 456</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>639 662</b>	<b>718 453</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ekeby Hage 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.

#### 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:

Byggnad	100 år
---------	--------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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	910 465	824 580
Pantsättningsavgift	1 575	10 626
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	0	2
<b>Summa</b>	<b>914 666</b>	<b>835 208</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	180
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>180</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetskötsel gård utöver avtal	0	4 575
Myndighetstillsyn	0	14 000
Gårdkostnader	1 550	9 000
Snöröjning/sandning	79 048	60 433
<b>Summa</b>	<b>80 598</b>	<b>88 008</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Skador/klotter/skadegörelse	12 249	0
<b>Summa</b>	<b>12 249</b>	<b>0</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	5 093	5 750
<b>Summa</b>	<b>5 093</b>	<b>5 750</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35 544	34 680
<b>Summa</b>	<b>35 544</b>	<b>34 680</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	746	0
Inkassokostnader	0	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	12 875	12 375
Styrelseomkostnader	0	600
Fritids och trivselkostnader	0	1 289
Föreningskostnader	9 417	8 464
Förvaltningsarvode enl avtal	39 312	81 485
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Korttidsinventarier	2 841	0
Administration	2 746	20 246
Bostadsrätterna Sverige	4 630	0
<b>Summa</b>	<b>79 395</b>	<b>124 460</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	36 000	36 003
Arbetsgivaravgifter	8 551	8 762
<b>Summa</b>	<b>44 551</b>	<b>44 765</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	695 405	299 838
Kostnadsränta skatter och avgifter	371	0
<b>Summa</b>	<b>695 776</b>	<b>299 838</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	73 685 000	73 685 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>73 685 000</b>	<b>73 685 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 227 869	-682 149
Årets avskrivning	-545 724	-545 720
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 773 593</b>	<b>-1 227 869</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>71 911 407</b>	<b>72 457 131</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 113 047</i>	<i>19 113 047</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 214 000	21 214 000
Taxeringsvärde mark	10 057 000	10 057 000
<b>Summa</b>	<b>31 271 000</b>	<b>31 271 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	99	-19 564
Klientmedel	0	172 513
Transaktionskonto	214 870	0
Borgo räntekonto	423 159	541 596
<b>Summa</b>	<b>638 128</b>	<b>694 544</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	0	5 798
Förutbet försäkr premier	5 949	0
<b>Summa</b>	<b>5 949</b>	<b>5 798</b>



### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-09-28	4,87 %	6 400 000	6 400 000
SEB	2024-09-28	5,14 %	6 443 250	6 492 750
SEB	2024-09-28	4,40 %	6 248 000	6 296 000
<b>Summa</b>			<b>19 091 250</b>	<b>19 188 750</b>
Varav kortfristig del			19 091 250	12 940 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 603 750 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	19 500	7 868
Uppl kostn räntor	5 836	4 604
Förutbet hyror/avgifter	85 892	68 715
<b>Summa</b>	<b>111 228</b>	<b>81 187</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 400 000	19 400 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

5-årsbesiktning kommer att genomföras under våren 2024.

## Underskrifter

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

Haninge

---

Klas Eriksson  
Styrelseledamot

---

Mari Vuorela  
Ordförande

---

Robert Baker  
Vice Ordförande

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

---

KPMG AB  
Bo Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 09:25

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 13:47

DOCUMENT ID:

H1M4ULyFMA

ENVELOPE ID:

HyV8IJFzC-H1M4ULyFMA

DOCUMENT NAME:

Brf Ekeby Hage, 769635-4104 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mari Ainikki Vuorela mari.vuorela@icloud.com	Signed Authenticated	08.05.2024 14:20 08.05.2024 14:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/08/17) IP: 146.75.181.84
2. Klas Eriksson klas3000@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 19:19 08.05.2024 19:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/23) IP: 90.227.215.79
3. ROBERT BAKER robert.alf.baker@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 14:49 09.05.2024 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/11/19) IP: 85.231.12.21
4. BO MAGNUS GUSTAFSSON magnus.gustafsson@kpmg.se	Signed Authenticated	10.05.2024 09:25 10.05.2024 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/30) IP: 2.71.148.148

\* 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 Ekeby Hage, org. nr 769635-4104

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekeby Hage för år 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 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 uppger, 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 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 revisionsmed 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. Risker 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 Ekeby Hage för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Revisorns ansvar

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

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

## Anmärkning

Bostadsrättsföreningen har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Karlskoga

KPMG AB

Magnus Gustafsson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
10.05.2024 09:26

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 08.05.2024 13:47

DOCUMENT ID:  
HyNVI81Fz0

ENVELOPE ID:  
ryxmLUyKz0-HyNVI81Fz0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Ekeby Hage.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO MAGNUS GUSTAFSSON	Signed	10.05.2024 09:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/09/30)
magnus.gustafsson@kpmg.se	Authenticated	10.05.2024 09:25	Low	IP: 2.71.148.148

\* 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