

Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Ekbacka 2

769635-1845

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

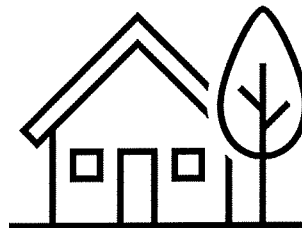
Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.



Att läsa en årsredovisning

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

Kassaflödesanalys

Visar föreningens finansiella flöden, det vill säga föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret

Noter

Ger ytterligare information om vilka redovisningsprinciper som använts samt posterna i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll.

Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial, kostnader för föreningens administration samt övriga kostnader.

Personalkostnader

Styrelsearvoden samt ev. ersättningar till anställda.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Styrelsen för Brf Ekbacka 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Brf Ekbacka 2, med säte i Falkenberg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-08-26.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-05.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Falkenberg Duvslaget 2. Bostadshuset färdigställdes under år 2019 och inflyttning skedde i april 2019. Byggnaden har åtta våningar och en bostadsarea på 2 743 kvm fördelat på 40 lägenheter. I byggnadens källare finns lägenhetsförråd, teknikrum, samlingslokal, relaxavdelning samt garage med 32 parkeringsplatser. En gemensam miljöstation samt ytterligare 22 markparkeringsplatser finns på tomten.

Lägenhetsfördelning

24 st 3 rum och kök
16 st 2 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland. Försäkringen inkluderar en ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 66 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 54 000 000 kr och markvärde 12 000 000 kr. Fastigheten har deklarerats som färdigställd och fått 2019 som värdeår.

Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov.

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov. En underhållsplan kommer att upprättas. Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen enligt föreningens stadgar.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Ginsthem.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Ginsthem om teknisk förvaltning vad gäller fastighetsskötsel.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt. Under året har 2 överlåtelser skett (3 fg år). Antalet medlemmar i föreningen är 59 stycken (60 fg år).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-06-14 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Pehr Johansson	ordförande
Irene Folkesson	
Leif Nilsson	
Stig-Åke Abrahamsson	

Styrelsesuppleanter

Anders Petersson
Karl-Gustaf Blücker
Andreas Åkesson

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

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande och en ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie revisorer

Henrik Ahlgren	auktoriserad revisor
----------------	----------------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften från 2023-01-01 med 5 %.



Flerårsöversikt (Kr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 903 662	1 776 026	1 725 956	1 719 367
Resultat efter finansiella poster	-1 390 760	-994 429	-821 993	-816 797
Soliditet (%)	69,4	69,9	69,9	69,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	684	634	620	615
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 202	9 202	9 354	9 738
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 202	9 202	9 354	9 738
Sparande per kvm (kr/kvm)	64	208	270	272
Räntekänslighet (%)	13,5	14,5	15,1	15,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	130	147	121	101
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,8	96,9	97,6	97,5
Bokfört värde per kvm boarea	30 183	30 753	31 324	31 894
Fastighetens belåningsgrad (%)	30	30	30	31
Avsättning underhållsfond per kvm boarea	40	40	40	40
lanspråktagande av underhållsfond per kvm boarea	0	0	0	0

Upplysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 590 000	301 740	-2 547 823	-994 429	59 349 488
Avsättning yttre fond		109 720	-109 720		0
Disposition av föregående års resultat:			-994 429	994 429	0
Årets resultat				-1 390 760	-1 390 760
Belopp vid årets utgång	62 590 000	411 460	-3 651 972	-1 390 760	57 958 728

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 651 972
årets förlust	-1 390 760
	-5 042 732

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	109 720
i ny räkning överföres	-5 152 452
	-5 042 732

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



Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 903 662	1 776 026
Övriga intäkter	3	74 302	18 350
		1 977 964	1 794 376
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-656 064	-688 227
Övriga kostnader	5	-75 785	-61 112
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 565 553	-1 564 429
		-2 297 402	-2 313 768
Rörelseresultat		-319 438	-519 392
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 354	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 076 676	-475 037
		-1 071 322	-475 037
Resultat efter finansiella poster		-1 390 760	-994 429
Resultat före skatt		-1 390 760	-994 429
Årets resultat		-1 390 760	-994 429

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

82 793 099

84 356 804

Inventarier, verktyg och installationer

7

34 378

36 226

82 827 477

84 393 030

Summa anläggningstillgångar

82 827 477

84 393 030

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

46 055

318

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 267

5 111

51 322

5 429

Kassa och bank

657 014

510 402

Summa omsättningstillgångar

708 336

515 831

SUMMA TILLGÅNGAR

83 535 813

84 908 861



Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

62 590 000

62 590 000

Fond för yttre underhåll

411 460

301 740

63 001 460

62 891 740

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-3 651 972

-2 547 823

Årets resultat

-1 390 760

-994 429

-5 042 732

-3 542 252

Summa eget kapital

57 958 728

59 349 488

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9

25 242 400

25 242 400

Summa långfristiga skulder

25 242 400

25 242 400

Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

334 685

316 973

Summa kortfristiga skulder

334 685

316 973

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

83 535 813

84 908 861



Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 390 760

-994 429

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 565 553

1 564 429

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

174 793

570 000

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-45 893

-107

Förändring av kortfristiga skulder

17 712

26 371

Kassaflöde från den löpande verksamheten

146 612

596 264

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-36 950

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-36 950

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

0

-415 200

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-415 200

Årets kassaflöde

146 612

144 114

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

510 402

366 288

Likvida medel vid årets slut

657 014

510 402

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avvikelser från grundläggande redovisningsprinciper

Fastigheten Falkenberg Duvslaget 2, som enbart bestod av mark, anskaffades för 2 317 000 kr genom en underprisöverlåtelse. Föreningen förvärvade aktierna i EKD2 fastighets AB för 9 733 000 kr, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Falkenberg Duvslaget 2. Efter förvärvet av bolaget har fastigheten överlåtits till föreningen för bokfört värde (en formlös värdeöverföring, underprisöverlåtelse om 2 317 000 kr).

Föreningen redovisar merparten av anskaffningsvärdet för aktierna i EKD2 fastighets AB som fastighet/mark (verkligt värde för fastigheten) i balansräkningen genom den värdeöverföring (sakutdelning) som skett, jämte nedskrivning av värdet på aktierna. Uppskjuten skatt redovisas inte då förvärvet av fastigheten är ett rent substansförvärv av mark där uppskjuten skatt inte har beaktats vid förvärvet. Föreningens avsikt är inte att sälja fastigheten. Skulle föreningen ändå avyttra fastigheten kan uppskjuten skatt komma att realiseras.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar tills underhållsplan tagits fram.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,71-5 %
Inventarier, verktyg och installationer	5%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att täcka en procents höjd ränta på föreningens skulder.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Bokfört värde per kvm boarea (kr/kvm)

Bokfört värde på föreningens byggnad och mark fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder per balansdagen i förhållande till bokfört värde på föreningens byggnad och mark.

Avsättning till underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets avsättning till underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Ianspråktagande av underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets ianspråktagande av underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 875 474	1 739 601
Hyror lokaler	8 000	11 090
Övriga hyror	18 000	19 700
Avgift andrahandsupplåtelse	2 188	5 635
	1 903 662	1 776 026

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp samt renhållning. Hushållsel ingår ej.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Intäkt AK2	28 990	18 350
Övriga ersättningar och intäkter	45 312	0
	74 302	18 350

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	-128 702	-121 750
Sophämtning	-67 546	-65 718
Fastighetsförsäkringspremier	-28 412	-31 512
Fastighetsskötsel och förvaltning	-161 884	-161 000
Reparation och underhåll	-42 719	-27 711
El för drift	-92 024	-164 452
Fjärrvärme	-134 777	-116 084
	-656 064	-688 227

Not 5 Övriga kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	-5 675	0
Ersättningar till revisor	-10 000	-10 000
Redovisningstjänster	-20 000	-20 000
Övriga kostnader	-9 330	-11 233
AK2-kostnader	-30 780	-19 879
	-75 785	-61 112

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 220 000	90 220 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 220 000	90 220 000
Ingående avskrivningar	-5 863 196	-4 299 491
Årets avskrivningar	-1 563 705	-1 563 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 426 901	-5 863 196
Utgående redovisat värde	82 793 099	84 356 804
Bokfört värde mark	12 034 755	12 034 755
	12 034 755	12 034 755

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 950	0
Inköp	0	36 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 950	36 950
Ingående avskrivningar	-724	0
Årets avskrivningar	-1 848	-724
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 572	-724
Utgående redovisat värde	34 378	36 226

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	23 028 000	23 028 000
	23 028 000	23 028 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Falkenbergs Sparbank	4,70	2026-08-28	8 556 000	8 556 000
Falkenbergs Sparbank	4,48	2028-08-28	8 556 000	8 556 000
Falkenbergs Sparbank	4,34	2030-08-28	8 130 400	8 130 400
			25 242 400	25 242 400
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	166 972	164 228
Övr upplupna kostnader	167 713	152 745
	334 685	316 973

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	27 680 000 27 680 000	27 680 000 27 680 000

Falkenberg 11 / 4 2024



Pehr Johansson
Ordförande



Stig-Åke Abrahamsson

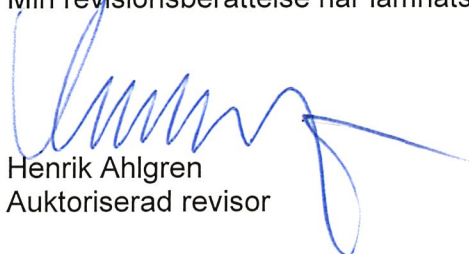


Leif Nilsson



Iréne Folkesson

Min revisionsberättelse har lämnats 18 / 4 2024



Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekbacka 2

Org.nr 769635-1845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekbacka 2 för räkenskapsåret 2023.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekbacka 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

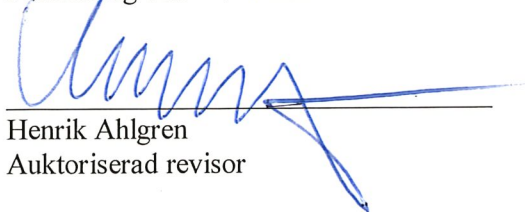
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Falkenberg den 18/9 2024


Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Ordförande i Måklarsamfundet Utveckling i Sverige AB