

Brf Ekskogen

Årsredovisning 2021

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background of this section is a gradient from yellow to black.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Ekskogen
769623-9602
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9-13 |
| Underskrifter | 14 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekskogen, 769623-9602, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|----------------|------------|-------------------------------------|
| David Skyman | Ordförande | 2022 |
| Rebecca Oliver | Ledamot | 2022 |
| Erik Nilsson | Ledamot | 2022 |
| Henrik Ekhult | Ledamot | 2022 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|-----------------|-----------|------|
| Maija Högström | Suppleant | 2022 |
| Mikael Holmertz | Suppleant | 2022 |

Ordinarie revisorer

| | | |
|------------------------------------|----------------------|------|
| Beatrice Fejde, Sonora Revision AB | Auktoriserad revisor | 2022 |
|------------------------------------|----------------------|------|

Valberedning

| | | |
|-------------------|--|------|
| Jozef Silfverberg | | 2022 |
| Natalie Guido | | 2022 |

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

| | |
|---------------------|-----------|
| Total tomtarea: | 4 529 kvm |
| Total bostadsarea: | 4 433 kvm |
| Total lokalarea: | 143 kvm |
| -varav bostadsrätt: | 75 kvm |
| Total area: | 4 576 kvm |

Lokalförteckning

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

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-10-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

| | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Stadhuset i Stockholm | Städning |
| Telia | Bredband |
| E.ON | Elavtal avseende volym |
| Stockholm Exergi | Fjärrvärme |
| Bredablick Fastighetspartner | SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) |
| Kone | Serviceavtal hissar |
| Una Portar | Serviceavtal portar |
| VVS Solutions Stockholm | Serviceavtal ventilation |

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 122 934 kr och planerat underhåll för 27 600 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-10-25 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 905 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 198 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Året 2021 har handlat mycket om corona, vilket har försvårat delar av styrelsearbetet. Styrelsen har mestadels arbetat med löpande underhållsfrågor av fastigheterna, samt planerat för en försenad 5-års besiktning under 2022.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 90 medlemmar.
18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 94 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 2015.

Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 3 753 | 3 788 | 3 800 | 3 688 |
| Resultat efter finansiella poster | -105 | -36 | -238 | -355 |
| Förändring av underhållsfond | 877 | 888 | 817 | 839 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 211 | 267 | 137 | -3 |
| Soliditet % | 77 | 77 | 76 | 75 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 730 | 730 | 730 | 730 |
| Årsavgift för lokal, kr / kvm | 887 | 887 | 887 | 887 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 401 | 370 | 391 | 399 |
| Ränta, kr / kvm | 84 | 124 | 146 | 135 |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 198 | 194 | 190 | 186 |
| Lån, kr / kvm | 9 719 | 9 865 | 10 536 | 10 682 |
| Snittränta (%) | 0,86 | 1,25 | 1,38 | 1,26 |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Vid årets början | 152 341 000 | 2 680 681 | -3 170 762 | -36 166 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -36 166 | 36 166 |
| Avsättning till underhållsfond | | 905 000 | -905 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -27 600 | 27 600 | |
| Årets resultat | | | | -105 492 |
| Vid årets slut | 152 341 000 | 3 558 081 | -4 084 328 | -105 492 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|------------|
| Balanserat resultat | -3 206 928 |
| Årets resultat före fondförändring | -105 492 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -905 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 27 600 |
| Summa över/underskott | -4 189 820 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 189 820**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 3 577 316 | 3 585 800 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 175 235 | 202 207 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 752 551 | 3 788 007 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4,5,6 | -1 986 712 | -1 796 978 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -197 671 | -176 038 |
| Personalkostnader | 8 | -95 799 | -94 599 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -1 194 135 | -1 190 965 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 474 317 | -3 258 580 |
| Rörelseresultat | | 278 234 | 529 427 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 205 | 413 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -383 931 | -566 006 |
| Summa finansiella poster | | -383 726 | -565 593 |
| Resultat efter finansiella poster | | -105 492 | -36 166 |
| Årets resultat | | -105 492 | -36 166 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 195 564 261 | 196 663 330 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 195 564 261 | 196 663 330 |
| Summa anläggningstillgångar | | 195 564 261 | 196 663 330 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | - | 283 |
| Övriga fordringar | | 202 353 | 194 420 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 69 090 | 66 914 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 271 443 | 261 617 |
| Kassa och bank | 12 | 1 234 242 | 806 366 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 505 685 | 1 067 983 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 197 069 946 | 197 731 313 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 152 341 000 | 152 341 000 |
| Underhållsfond | | 3 558 081 | 2 680 681 |
| Summa bundet eget kapital | | 155 899 081 | 155 021 681 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -4 084 328 | -3 170 762 |
| Årets resultat | | -105 492 | -36 166 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 189 820 | -3 206 928 |
| Summa eget kapital | | 151 709 261 | 151 814 753 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 13,14 | 29 580 284 | 30 522 300 |
| Summa långfristiga skulder | | 29 580 284 | 30 522 300 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14 | 14 893 616 | 14 620 400 |
| Leverantörsskulder | | 168 529 | 252 266 |
| Övriga skulder | | -859 | 3 480 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 719 115 | 518 114 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 780 401 | 15 394 260 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 197 069 946 | 197 731 313 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 278 234 | 529 427 |
| Avskrivningar | 1 194 135 | 1 190 965 |
| | 1 472 369 | 1 720 392 |
| Erhållen ränta | 205 | 413 |
| Erlagd ränta | -383 931 | -566 006 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 1 088 643 | 1 154 799 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -97 177 | -11 243 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | 200 275 | -94 525 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 191 741 | 1 049 031 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -95 066 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -95 066 | - |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | - | 14 036 000 |
| Amortering av låneskulder | -668 800 | -17 104 800 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -668 800 | -3 068 800 |
| Årets kassaflöde | 427 875 | -2 019 769 |
| Likvida medel vid årets början | 806 366 | 2 826 135 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 234 241 | 806 366 |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

| | |
|-------------------------------|--------|
| Byggnader | 120 år |
| Markanläggning Cykelparkering | 10 år |

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 236 136 | 3 236 136 |
| Årsavgifter lokaler | 66 516 | 66 516 |
| Hyror p-platser/garage | 274 664 | 283 148 |
| Summa | 3 577 316 | 3 585 800 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El | 155 235 | 169 043 |
| Överlåtelseavgifter | 11 893 | 12 953 |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 397 | 9 399 |
| Övriga intäkter | 7 710 | 10 812 |
| Summa | 175 235 | 202 207 |

Not 4 Reparationer

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Lokaler | - | 550 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 28 950 | 7 054 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 7 773 | 51 574 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen | 1 031 | - |
| VA & sanitet, installationer | 1 626 | 10 624 |
| Värme, installationer | - | 2 709 |
| Ventilation, installationer | 7 731 | - |
| El, installationer | 7 884 | - |
| Hiss | 57 147 | 24 768 |
| Markytor | - | 2 923 |
| P-platser/garage | 8 737 | - |
| Klottersanering | 2 056 | 5 674 |
| Summa | 122 934 | 105 877 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| VA & sanitet, installationer | 27 600 | - |
| Summa | 27 600 | - |

Not 6 Driftskostnader

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | 35 540 | 35 540 |
| Teknisk förvaltning | 165 213 | 175 544 |
| Städning | 73 653 | 106 115 |
| Besiktningkostnader | 22 581 | 37 940 |
| Serviceavtal | 115 727 | 126 723 |
| Förbrukningsmaterial | 31 021 | 54 843 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 5 594 | 21 367 |
| El | 438 854 | 283 254 |
| Uppvärmning | 479 295 | 422 424 |
| Vatten och avlopp | 147 983 | 138 250 |
| Avfallshantering | 68 767 | 58 865 |
| Försäkringar | 35 154 | 31 657 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 41 570 | 23 229 |
| Bredband | 175 226 | 175 352 |
| Summa | 1 836 178 | 1 691 101 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 9 041 | - |
| Kontorsmateriel och trycksaker | 4 190 | - |
| Tele och post | 3 623 | 3 465 |
| Förvaltningskostnader | 144 507 | 140 132 |
| Revision | 20 638 | 18 750 |
| Bankkostnader | 2 406 | 1 350 |
| IT-tjänster | 1 496 | 1 337 |
| Övriga externa tjänster | 3 750 | 3 125 |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 6 620 | 6 480 |
| Övriga externa kostnader | 1 400 | 1 399 |
| Summa | 197 671 | 176 038 |

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 72 896 | 71 948 |
| Summa | 72 896 | 71 948 |
| Sociala avgifter | 22 903 | 22 651 |
| Summa | 95 799 | 94 599 |

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 1 190 966 | 1 190 965 |
| Markanläggningar | 3 169 | - |
| Summa | 1 194 135 | 1 190 965 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 142 915 900 | 142 915 900 |
| -Mark | 60 000 000 | 60 000 000 |
| | <u>202 915 900</u> | <u>202 915 900</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 202 915 900 | 202 915 900 |
| Ingående avskrivningar | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -6 252 570 | -5 061 605 |
| | <u>-6 252 570</u> | <u>-5 061 605</u> |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -1 190 966 | -1 190 965 |
| -Årets avskrivning på markanläggning | -3 169 | - |
| | <u>-1 194 135</u> | <u>-1 190 965</u> |
| Utgående avskrivningar | -7 446 705 | -6 252 570 |
| Redovisat värde | 195 564 261 | 196 663 330 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 135 472 364 | 136 663 330 |
| Mark | 60 000 000 | 60 000 000 |
| Markanläggningar | 91 897 | - |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 105 200 000 | 105 200 000 |
| Lokaler | 3 554 000 | 3 554 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 108 754 000 | 108 754 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | <i>78 776 000</i> | <i>78 776 000</i> |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 69 090 | 66 914 |
| Summa | 69 090 | 66 914 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 234 242 | 806 366 |
| Summa | 1 234 242 | 806 366 |

Not 13 Förfall fastighetslån

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 14 893 616 | 14 620 400 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 29 580 284 | 31 106 700 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | - | - |
| Summa | 44 473 900 | 45 727 100 |

Not 14 Fastighetslån

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 44 473 900 | 45 142 700 |
| Summa | 44 473 900 | 45 142 700 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|---------------|--------|-------------|-------------------|----------|----------------|-------------------|
| Handelsbanken | 0,77 % | 2024-10-30 | 14 036 000 | - | 84 400 | 13 951 600 |
| Swedbank | 1,71 % | 2023-10-25 | 15 937 000 | - | 84 400 | 15 852 600 |
| Danske Bank | 0,41 % | 2022-12-30 | 15 169 700 | - | 500 000 | 14 669 700 |
| Summa | | | 45 142 700 | - | 668 800 | 44 473 900 |

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 95 200 | 94 600 |
| Upplupna räntekostnader | 47 606 | 57 763 |
| Förutbetalda intäkter | 305 932 | 211 974 |
| Upplupna revisionsarvoden | 19 700 | 18 750 |
| Upplupna driftskostnader | 250 677 | 135 027 |
| Summa | 719 115 | 518 114 |

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 50 575 000 | 50 575 000 |
| Summa ställda säkerheter | 50 575 000 | 50 575 000 |

Underskrifter

Stockholm, 2022-

David Skyman
Styrelseordförande

Rebecca Oliver

Erik Nilsson

Henrik Ekhult

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-
Sonora Revision AB

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Dokument

Årsredovisning 2021 - Brf Ekskogen

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Maj 23 2022 09:38AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)








VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62872A35D113A
MAJ 23 2022 09:38AM

Deltagare



Registrerade händelser

| | | |
|------------------------|---|--|
| Maj 20 2022 07:46AM | Fredrik Ormberger skickade dokumentet till deltagarna | |
| Maj 20 2022 08:24AM | David Skyman granskade dokumentet: <input type="text"/> | |
| Maj 20 2022 12:03PM |  DAVID SKYMAN signerade dokumentet <input type="text"/> | |
| Maj 21 2022 07:33PM | Rebecca Oliver granskade dokumentet: <input type="text"/> | |
| Maj 23 2022 07:52AM |  REBECCA OLIVER signerade dokumentet <input type="text"/> | |
| Maj 20 2022 10:28AM | Henrik Ekhult granskade dokumentet: <input type="text"/> | |
| Maj 20 2022 01:16PM |  HENRIK EKHULT NESELIUS signerade dokumentet <input type="text"/> | |
| Maj 20 2022 11:00PM | Erik Nilsson granskade dokumentet: <input type="text"/> | |
| Maj 20 2022 11:05PM |  Erik Richard Fritz Nilsson signerade dokumentet <input type="text"/> | |
| Maj 23 2022 09:37AM | Beatrice Fejde granskade dokumentet: <input type="text"/> | |
| Maj 23 2022 09:38AM |  Beatrice Fejde signerade dokumentet <input type="text"/> | |
| Maj 23 2022 09:38AM | Dokumentet har signerats | |



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62872a35d113a har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekskogen

Org.nr 769623-9602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekskogen för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekskogen för räkenskapsåret 2021 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.

Stockholm 2022-05-23



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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

