



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö med säte i EKERÖ org.nr. 716418-0635 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ekerö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekebyhov 1:527	1985-01-01	1985

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
113	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10148
65	garageplatser	0
79	p-platser	0
Totalt 257 objekt		10148

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 28 st 2 rok, 49 st 3 rok, 30 st 4 rok, 5 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Ekerö Närlunda GA:4	G:A	717909-4045	80,7 / 4715.24	Vägar med tillhörande slänter, Diken och dagvattenbrunnar, Mötesplatser, Vägbelysning, Parkeringsplatser, Grönområden, Gång-och cykelvägar, Gångbanor
Ekerö Närlunda GA:4	G:A	717909-4045	80,7 / 4715.24	Vägar med tillhörande slänter, Diken och dagvattenbrunnar, Mötesplatser, Vägbelysning, Parkeringsplatser, Grönområden, Gång-och cykelvägar, Gångbanor

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Charlotte Wallgren	Ordförande	2021-05-10	2022-05-03
Athina Lindqvist	Ordförande	2022-05-04	
Athina Lindqvist	Ledamot	2021-05-10	
Jörgen Andersson	Ledamot	2021-05-10	2022-01-18
Jörgen Andersson	Suppleant	2022-05-20	
Ann-Sofie Ljung	Ledamot	2022-01-18	2022-05-03
Malin Eriksson	Ledamot	2021-05-10	
Martin Nilsson	Ledamot	2022-05-04	
Elina Veronica Grip	Ledamot	2019-07-25	2022-10-31
Carl Hjertman	Ledamot	2019-05-14	
Mathias Wikland	Ledamot	2022-05-04	
Petra Hammar	Suppleant	2022-05-04	
Emelie Närdin	Suppleant	2021-05-10	2022-05-03
Gustaf Vallenhag	Suppleant	2021-05-10	2022-05-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Athina Lindqvist, Malin Eriksson, Carl Hjertman, Petra Hammar.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: Ann-Charlotte Wallgren, Elina Veronica Grip, Carl Hjertman.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Utsedd revisor av föreningen på föreningsstämman Joakim Häll på BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Emma Närdin, Gunnar Loeb, Madeleine Ståhl, Håkan Olsson och Sonny Wallgren vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03. På stämman deltog 35 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Från kvartal 2 2023 har årsavgiften höjts med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-23.

Nya lägenheten färdigställd och upplåtits.

Fläktsystemet i kvartershuset utbytt.

Linjemålning P-platser.

Nya parkeringsskyltar.

Uppfräschning av kretsloppsrummet. Nya kärl samt fler fraktioner.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Målning etapp 3, samtliga förråd ommålade och panel bytt vid behov. Nytt ventilationssystem har installerats i kvartershuset.

Låssystem till samtliga gemensamhetsutrymmen är utbytt.

Föryngringsbeskäring av buskar, nedtagning av skadade träd enligt underhållsplan.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen har inga större underhåll planerade inom de närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 156.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	85	142	202	181	211
Skuldsättning, kr/kvm	5 019	5 271	5 326	5 385	5 858
Räntekänslighet, %	9	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	191	163	116	144	0
Driftskostnad, kr/kvm	473	426	378	381	0
Årsavgifter, kr/kvm	586	586	586	586	586
Totala intäkter, kr/kvm	635	633	649	641	635
Nettoomsättning, tkr	6 482	6 462	6 610	6 511	6 451
Resultat efter finansiella poster, tkr	-61	-592	-598	-170	1 176
Soliditet, %	23	20	21	21	20

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 520 000	0	17 925	4 537 925
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	2 282 075	2 282 075
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	16 911 823	0	2 348 000	19 259 823
S:a bundet eget kapital, kr	21 431 823	0	4 648 000	26 079 823
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 905 651	-592 122	-2 348 000	-9 845 773
Årets resultat, kr	-592 122	592 122	-60 770	-60 770
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 497 773	0	-2 408 770	-9 906 543
S:a eget kapital, kr	13 934 050	0	2 239 230	16 173 280

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 348 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 497 773
Årets resultat, kr	-60 770
Reservation till underhållsfond, kr	-2 348 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 906 543

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 906 543

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 482 140	6 461 520
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 549 355	-5 296 793
Övriga externa kostnader	Not 3	-149 977	-58 962
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-123 364	-119 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-930 718	-912 458
Summa rörelsekostnader		-5 753 414	-6 387 417
Rörelseresultat		728 726	74 103
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	751	862
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-790 247	-667 087
Summa finansiella poster		-789 496	-666 225
Årets resultat		-60 770	-592 122

Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	66 491 376	66 501 727
Inventarier och maskiner	Not 8	59 000	66 375
		<u>66 550 376</u>	<u>66 568 102</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 550 376</u>	<u>66 568 102</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		522	2 396
Övriga fordringar	Not 9	1 133 859	553 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	231 617	217 171
		<u>1 365 998</u>	<u>773 002</u>
Kassa och bank	Not 11	1 015 145	1 580 697
Summa omsättningstillgångar		<u>2 381 144</u>	<u>2 353 699</u>
Summa tillgångar		<u>68 931 519</u>	<u>68 921 801</u>

Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 820 000	4 520 000
Yttre underhållsfond	19 259 823	16 911 823
	<u>26 079 823</u>	<u>21 431 823</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 845 773	-6 905 651
Årets resultat	-60 770	-592 122
	<u>-9 906 543</u>	<u>-7 497 773</u>
Summa eget kapital	<u>16 173 280</u>	<u>13 934 050</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 51 218 078	53 777 362
Leverantörsskulder	204 401	174 843
Skatteskulder	84 892	45 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>1 250 868</u>	<u>989 874</u>
	<u>52 758 239</u>	<u>54 987 751</u>
Summa skulder	<u>52 758 239</u>	<u>54 987 751</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>68 931 519</u>	<u>68 921 801</u>

Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-60 770	-592 122
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	930 718	912 458
Kassaflöde från löpande verksamhet	869 948	320 336
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 623	39 670
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	329 772	201 059
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 187 098	561 066
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-73 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-912 992	-73 750
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 559 284	-559 284
Inbetalda insatser	2 300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-259 284	-559 284
Årets kassaflöde	14 822	-71 968
Likvida medel vid årets början	2 134 132	2 206 100
Likvida medel vid årets slut	2 148 954	2 134 132

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,31% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 929 518	5 922 864
Hyror	536 900	568 996
Övriga intäkter	44 832	41 310
Bruttoomsättning	<u>6 511 250</u>	<u>6 533 170</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-29 110	-71 650
	6 482 140	6 461 520
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	496 073	453 184
Reparationer	256 293	292 280
El	1 151 096	916 345
Uppvärmning	238 051	211 669
Vatten	559 612	534 781
Sophämtning	403 592	382 119
Fastighetsförsäkring	148 928	140 498
Kabel-TV och bredband	135 991	136 578
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	993 888	954 688
Förvaltningsarvoden	120 031	107 483
Övriga driftkostnader	45 800	38 664
Planerat underhåll	0	1 128 504
	4 549 355	5 296 793

2022 | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader	
Hyror och arrenden	0	339
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 522	7 665
Administrationskostnader	40 674	22 353
Extern revision	21 250	20 625
Konsultkostnader	64 159	0
Medlemsavgifter	18 372	7 980
	149 977	58 962
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	100 000	96 663
Löner och övriga ersättningar	777	0
Sociala avgifter	22 587	22 541
	123 364	119 204
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	316	329
Övriga ränteintäkter	435	533
	751	862
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	787 099	665 502
Övriga räntekostnader	3 148	1 585
	790 247	667 087

Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 036 328	74 036 328
Ingående anskaffningsvärde mark	11 700 000	11 700 000
Årets investeringar	912 992	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 649 320	85 736 328
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 234 601	-18 329 518
Årets avskrivningar	-923 343	-905 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 157 944	-19 234 601
Utgående redovisat värde	66 491 376	66 501 727
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	108 013 000	108 013 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	61 600 000	61 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	169 613 000	169 613 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	73 750	0
Årets investeringar	0	73 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 750	73 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 375	0
Årets avskrivningar	-7 375	-7 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 750	-7 375
Bokfört värde	59 000	66 375
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	51	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 133 808	553 435
	1 133 859	553 435
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	231 617	217 171
	231 617	217 171

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

2022 | ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 11	Kassa och bank		
	Handkassa	75	1 120
	Handelsbanken	1 015 070	1 579 577
		1 015 145	1 580 697

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	415080	2,69%	2023-02-04	5 693 109	59 928
Stadshypotek AB	434584	2,38%	2023-01-13	7 881 928	82 752
Stadshypotek AB	454807	3,05%	2023-03-02	8 045 567	82 732
Stadshypotek AB	464471	2,55%	2022-06-30	913 256	9 392
Stadshypotek AB	472305	2,52%	2023-04-25	3 754 722	38 908
Stadshypotek AB	473007	2,03%	2023-01-29	3 978 122	43 476
Stadshypotek AB	473009	2,03%	2023-03-30	6 423 300	70 200
Stadshypotek AB	511210	2,01%	2023-03-01	7 034 469	71 964
Stadshypotek AB	523607	2,23%	2023-04-11	7 493 605	99 932
				51 218 078	559 284

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 48 421 658

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 75 156 600 75 156 600

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 51 218 078 53 777 362
51 218 078 53 777 362

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader 197 684 91 587
Förutbetalda hyror och avgifter 544 342 481 755
Övriga upplupna kostnader 508 842 416 532
1 250 868 989 874

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Athina Lindqvist.....
Carl Hjertman.....
Malin Eriksson.....
Martin Nilsson.....
Mathias Wikland.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekeby i Ekerö, org.nr. 716418-0635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekeby i Ekerö för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 2022 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ekeby i Ekerö för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ATHINA LINDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 06:52:23



CARL HJERTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 20:20:57



MALIN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 12:20:25



MATHIAS WIKLAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 10:22:42



MARTIN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 14:19:46



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 18:04:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

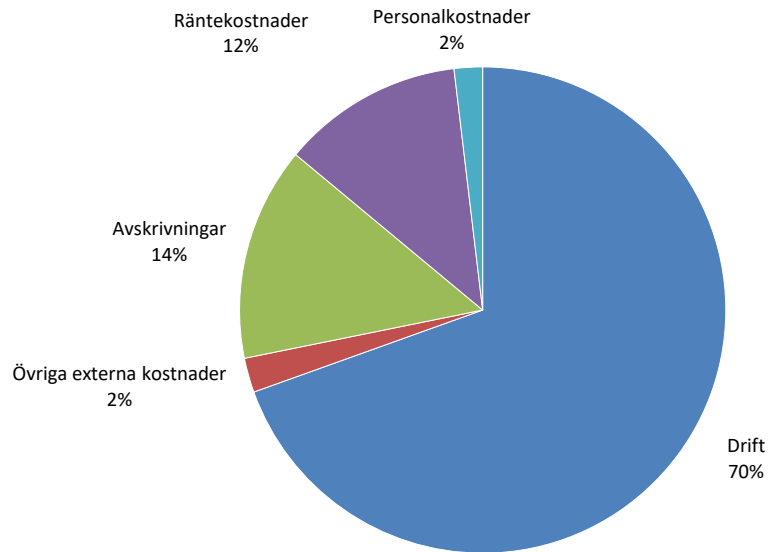
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 18:03:54

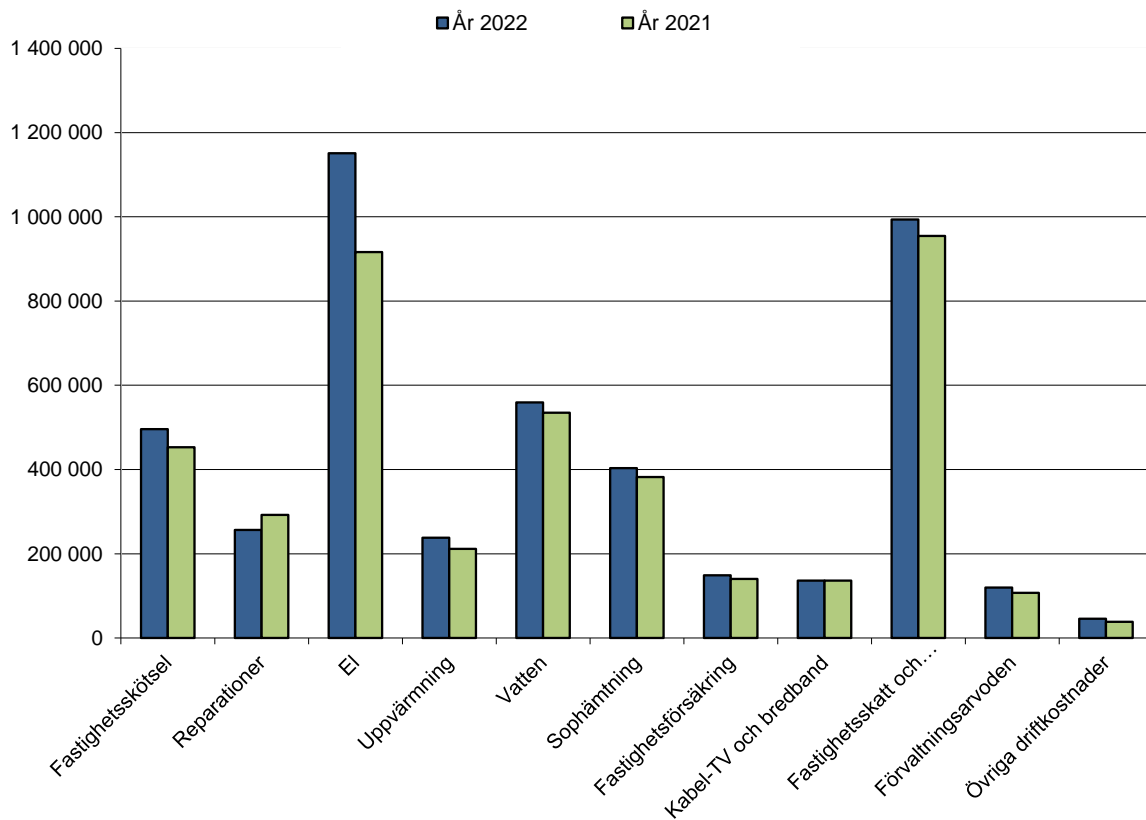


Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.