

Årsredovisning
för
Brf Ekvecklaren

716418-6210

Räkenskapsåret

2022

u

Styrelsen för Brf Ekvecklaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1984 och har som verksamhet att förvalta den egna fastigheten Ekvecklaren 14 i Huddinge kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma 2022, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Christoffer Jakobsson, Kassör

Robert Forsman, Ordförande

Maive Mikk

Gunnar Nicander, fram till 31/12 2022

Julia Ståhl, sekreterare

Jerry Gille

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är Julia Ståhl, Jerry Gille samt Maive Mikk.

Revisorer:

Per-Olof Hedvåg, Adeco revision

Mats Lehtipalo, Adeco revision

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 18 protokollförda sammanträden samt flera ej protokollförda arbetsmöten.

Föreningens fastighet

Fastigheten förvärvades 1984. Föreningens byggnad uppfördes 1985 (tillika värdeår) och inrymmer 120 radhus samtliga upplåtna med bostadsrätt. Total uppvärmd bostadsyta är 16.824 kvm.

Föreningen upplåter inga lägenheter, lokaler eller garage med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.



Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen själv och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städhög på våren och en på hösten. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har 7st vägbommar installerats i området samt ny att lekutrustning bytts ut på lekplatser, och marken på lekplatsen har också försätts med flis.

Nya brevlådor till samtliga boende har installerats på, av Postnord, godkänd plats.

Fler värmepannor har bytts ut då de börjar närma sig sin tekniska livslängd. Detta kommer fortsätta tills samtliga är utbytta.

Ventilationer i bostäderna har gjorts ren och avloppsledning under mark har delvis bytts ut.

Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. Nio bostäder har överlåtits under året.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med god likviditet. Styrelsen föreslår för stämman att ny avsättning till fond för yttre underhåll skall göras med 400 tkr i enlighet med underhållsplanen.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan vilket är styrelsens verktyg för att planera underhållet på lång sikt och för att säkerställa att kapital finns för det planerade underhållet.

Pga rådande ränteläge har avgifterna höjts den 1 oktober 2022 med 5% och med ytterligare 5% per 1 januari 2023. Inga ytterligare höjningar planeras för 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 182	5 067	5 050	5 079
Resultat efter finansiella poster	-672	118	689	-1 088
Soliditet (%)	64	64	64	63
Kassalikviditet (%)	13	19	25	11

För definitioner av nyckeltal, se not 1, Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta nya synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet som annars skulle varit 95 (2022), 140 (år 2021) och 147 (år 2020).

u

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Insats- höjningar	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 328	37 767	4 955	2 909	118	51 077
Disposition av föregående års resultat:				118	-118	0
Avsättning fond yttre UH			400	-400		0
Årets resultat					-672	-672
Belopp vid årets utgång	5 328	37 767	5 355	2 627	-672	50 405

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 626 859
årets förlust	-672 334
	1 954 525

disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överföres	1 554 525
	1 954 525

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

4

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		5 181 645	5 067 352
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 181 645	5 067 352
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-4 070 296	-3 174 110
Övriga externa kostnader	3	-541 796	-493 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 019 505	-1 016 892
Summa rörelsekostnader		-5 631 597	-4 684 052
Rörelseresultat		-449 952	383 300
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 050	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 432	-265 429
Summa finansiella poster		-222 382	-265 429
Resultat efter finansiella poster		-672 334	117 871
Resultat före skatt		-672 334	117 871
Årets resultat		-672 334	117 871

M

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	74 666 556	75 158 468
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	5	196 235	232 938
Installationer	6	1 711 952	1 887 624
Summa materiella anläggningstillgångar		76 574 743	77 279 030

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		76 579 743	77 284 030

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 136	709
Övriga fordringar		87 350	78 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 955	113 279
Summa kortfristiga fordringar		210 441	192 937

Kassa och bank

Bank		1 775 825	2 127 233
Summa kassa och bank		1 775 825	2 127 233
Summa omsättningstillgångar		1 986 266	2 320 170

SUMMA TILLGÅNGAR

78 566 009

79 604 200

4

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 328 000	5 328 000
Inbetalda insatshöjningar	37 767 424	37 767 424
Fond för yttre underhåll	5 354 615	4 954 615
Summa bundet eget kapital	48 450 039	48 050 039

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 626 859	2 908 988
Årets resultat	-672 334	117 871
Summa fritt eget kapital	1 954 525	3 026 859
Summa eget kapital	50 404 564	51 076 898

Långfristiga skulder

8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 428 125	16 303 125
Summa långfristiga skulder		12 428 125	16 303 125

Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	14 437 500	11 350 000
Leverantörsskulder	598 698	208 146
Skatteskulder	100 576	77 628
Övriga skulder	31 054	37 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	565 492	550 821
Summa kortfristiga skulder	15 733 320	12 224 177

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

78 566 009

79 604 200

4

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	10 år
Installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader		
Traktorkostnader	14 775	8 997
Energikostnader (el)	143 366	147 438
Vatten	375 337	358 251
Sophämtning	213 672	198 244
Fastighetsförsäkring	169 097	167 086
Kabel-Tv	156 644	151 783
Kommunal fastighetsavgift	1 064 880	1 022 880
Övrigt	68 550	101 732
	2 206 321	2 156 411
Reparationer och underhåll		
Värmeanläggning	558 525	224 710
Gården	75 481	83 579
VA	26 226	178 026
Markarbeten	412 747	50 033
Utbyte postlådor	120 204	0
Ventilation	285 959	6 220
Övrigt	384 833	475 131
	1 863 975	1 017 699
	4 070 296	3 174 110

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Övriga administrativa kostnader		
Revisionskostnader	33 125	30 250
Ekonomisk förvaltning	92 725	91 808
Övriga konsultkostnader	27 780	57 580
Kontor och datakostnader	33 379	31 064
Föreningsavgifter	8 270	8 664
Övriga administrativa kostnader	24 652	19 651
Övr föreningskostnader och medlemssammankomster	5 682	1 000
	225 613	240 017
Arvoden och övriga styrelsekostnader		
Arvoden styrelsen	119 729	92 345
Löner arbetare	146 280	123 900
Lagstadgade sociala avgifter	50 174	36 788
	316 183	253 033
	541 796	493 050

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 539 879	103 539 879
Inköp	235 673	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 775 552	103 539 879
Ingående avskrivningar	-28 381 411	-27 654 117
Årets avskrivningar	-727 585	-727 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 108 996	-28 381 411
Utgående redovisat värde	74 666 556	75 158 468
Taxeringsvärden byggnader	155 812 000	155 812 000
Taxeringsvärden mark	96 000 000	96 000 000
	251 812 000	251 812 000

4

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	367 023	367 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 023	367 023
Ingående avskrivningar	-134 085	-97 382
Årets avskrivningar	-36 703	-36 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 788	-134 085
Utgående redovisat värde	196 235	232 938

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 057 929	3 655 176
Inköp	79 545	1 402 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 137 474	5 057 929
Ingående avskrivningar	-3 170 305	-2 917 409
Årets avskrivningar	-255 217	-252 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 425 522	-3 170 305
Utgående redovisat värde	1 711 952	1 887 624

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	5 000	5 000

4

Not 8 Långfristiga skulder

Inga skulder förfaller senare än 5 år från bokslutsdagen.

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 26.865.625 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 428 125	16 303 125
	12 428 125	16 303 125
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 437 500	11 350 000
	14 437 500	11 350 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	0,85	2024-08-21	7 403 125	7 440 625
Nordea	0,95	2026-06-17	1 000 000	1 000 000
Nordea	0,61	2023-01-19	10 600 000	10 600 000
Nordea	1,05	2023-04-19	3 550 000	4 050 000
Nordea	1,00	2025-02-19	4 312 500	4 562 500
			26 865 625	27 653 125
Kortfristig del av långfristig skuld			14 437 500	11 350 000

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Kortfristig del är vid bokslutstillfället egentligen 787.500 kr vilket motsvarar amorteringen inom ett år från räkenskapsårets utgång.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	71 161 000	71 161 000
	71 161 000	71 161 000

Not 12 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

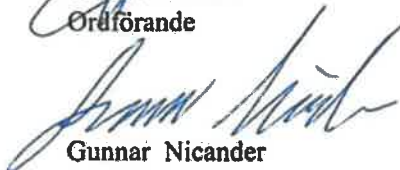
Huddinge den 5 maj 2023



Robert Forsman
Ordförande



Jerry Gille



Gunnar Nicander



Christoffer Jakobsson

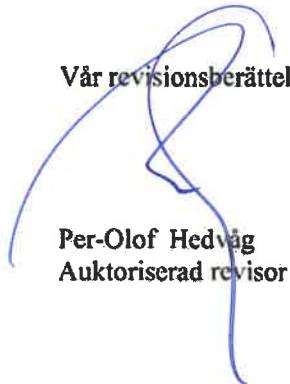


Julia Ståhl



Maive Mikk

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2023



Per-Olof Hedvåg
Auktoriserad revisor



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekvecklaren
Org.nr. 716418-6210

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekvecklaren för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

44

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekvecklaren för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

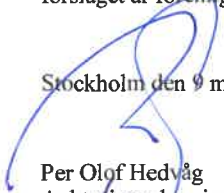
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

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

Stockholm den 9 maj 2023


Per Olof Hedvåg
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR


Mats Lehtipää
Godkänd revisor / Medlem i FAR