

Org Nr: 769608-8231

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekblomman

Org.nr: 769608-8231

får härmed upprätta årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekblomman med säte i Järfälla org.nr. 769608-8231 får härmed upprätta 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Kallhäll 1:40	2002-10-02	2003

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4515
53	p-platser	0
Totalt 106 objekt		4515

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 16 st 3 rok, 12 st 4 rok, 4 st 5 rok, 1 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulf Sternbrink	Ordförande	2020-01-01	2022-06-13
Rune Lars Olof Karlberg	Ordförande	2022-06-14	
Stefan Lindqvist	Ledamot	2020-06-04	2022-06-13
Magnus Karlsson	Ledamot	2020-06-04	
Ronny Sundqvist	Ledamot	2020-01-01	2022-06-09
Lisa Cederlilja	Ledamot	2022-06-09	
Lisa Cederlilja	Suppleant	2021-06-17	2022-06-09
Annika Lagerhorn	Ledamot	2022-06-14	
Rahman Amandius	Ledamot	2022-06-14	
Talat Gundogan	Ledamot	2020-06-04	2022-06-13
Per Åkesson	Suppleant	2022-06-14	
Sofie-Louise Åberg	Suppleant	2022-06-14	
Andreas Johansson	Suppleant	2020-06-04	2022-06-13
Sara Olsson	Suppleant	2021-06-17	

Firmatecknare har varit: Ulf Sternbrink, Rune Lars Olof Karlberg, Stefan Lindqvist, Magnus Karlsson, Ronny Sundqvist, Lisa Cederlilja, Annika Lagerhorn, Rahman Amandius, Talat Gundogan.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisor har varit Katrine Elbra, KPMG AB.

Valberedning har varit: Henry Malmodin och Talat Gundogan, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i november 2022.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 haft 15 protokollförda sammanträden.

Fasaden har renoverats under året. Föreningen betalar en mindre del enligt det förlikningsavtal som skrevs 2021 med JM. Vissa efterarbeten och justeringar samt markåterställning fortsätter under 2023. I samband med fasadrenoveringen har följande tilläggsarbeten utförts. Målning av takfot och balkongundersidor. Stenrad mellan singel och gräs runt husen. Perforerad plåt för insektsskydd över luftning av takfoten. Nya vattenutkastare.

Övrigt planerat underhåll 2022 bestod av en avloppsspolning. Hela kostnaden för underhåll, inklusive fasadrenovering, måste bokföras direkt, vilket leder till en redovisad förlust 2022.

Ett nytt lån på 3,5 miljoner har tillkommit 2022. Två lån har villkorsändrats i oktober 2022. Genomsnittsränta för 2023 beräknas bli omkring 2,5 %. Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med sju procent inför 2023. Genomsnittsränta och övriga kostnader fortsätter troligen uppåt till 2024, vilket kommer att leda till en ny årsavgiftshöjning.

Följande underhåll är planerat till 2023. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Några förbättringsåtgärder på taken som identifierades vid besiktning. Underhåll av entrétak.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017	Installation av bergvärme.
2021	Laddstolpar på 8 parkeringsplatser.
2022	Fasadrenovering.

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

Enligt underhållsplanen. Ingen större åtgärd är planerad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	337	250	278	256	219
Skuldsättning, kr/kvm	8 616	7 929	8 018	8 283	8 551
Räntekänslighet, %	12	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	121	135	110	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	346	396	371	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	693	693	693	723	723
Totala intäkter, kr/kvm	749	755	773	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 419	3 417	3 483	3 460	3 459
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 015	247	505	292	-4
Soliditet, %	62	69	69	68	67

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	47 138 000	0	0	47 138 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	31 397 000	0	0	31 397 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 117 213	0	221 375	2 338 588
S:a bundet eget kapital, kr	80 652 213	0	221 375	80 873 588
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	737 828	247 206	-221 375	763 659
Årets resultat, kr	247 206	-247 206	-6 015 316	-6 015 316
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	985 034	0	-6 236 691	-5 251 657
S:a eget kapital, kr	81 637 247	0	-6 015 316	75 621 931

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 325 000 kr samt ianspråktagande skett med 103 625 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	763 659
Årets resultat, kr	-6 015 316
Reservation till underhållsfond, kr	-325 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 338 588
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 238 069

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 238 069

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

Bostadsrättsföreningen Ekblomman

*

		2022-01-01	2021-01-01
Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 418 633	3 417 110
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 957 511	-1 540 464
Övriga externa kostnader	Not 3	-56 581	-198 855
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-99 453	-173 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 054 817</u>	<u>-1 054 817</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-9 168 362</u>	<u>-2 967 686</u>
Rörelseresultat		-5 749 729	449 425
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	33 431	9 738
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-299 018</u>	<u>-211 958</u>
Summa finansiella poster		<u>-265 587</u>	<u>-202 220</u>
Årets resultat		-6 015 316	247 205

* Vissa siffror i jämförelseår 2021 stämmer inte med tidigare årsredovisning pga. Ändrad kontoplan, i.o.m. fusionen mellan HSB Norra Stor-Stockholm och HSB Stockholm

Bostadsrättsföreningen Ekblomman

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	113 769 361	114 814 203
Inventarier och maskiner	Not 8	59 850	69 825
		<u>113 829 211</u>	<u>114 884 028</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>113 829 211</u>	<u>114 884 028</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		16 768	14 696
Övriga fordringar	Not 9	1 482 030	887 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	162 652	131 815
		<u>1 661 450</u>	<u>1 034 123</u>
Kassa och bank	Not 11	6 078 870	2 195 820
Summa omsättningstillgångar		<u>7 740 320</u>	<u>3 229 943</u>
Summa tillgångar		<u>121 569 531</u>	<u>118 113 970</u>

Bostadsrättsföreningen Ekblomman

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	78 535 000	78 535 000
Yttre underhållsfond	2 338 588	2 117 213
	<u>80 873 588</u>	<u>80 652 213</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	763 659	737 828
Årets resultat	-6 015 316	247 205
	<u>-5 251 657</u>	<u>985 034</u>
Summa eget kapital	<u>75 621 931</u>	<u>81 637 247</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 11 430 000	12 694 000
	<u>11 430 000</u>	<u>12 694 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 27 470 000	23 106 000
Leverantörsskulder	62 845	150 867
Skatteskulder	157 834	153 064
Övriga skulder	Not 14 25 320	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 6 801 601	372 793
	<u>34 517 600</u>	<u>23 782 724</u>
Summa skulder	<u>45 947 600</u>	<u>36 476 724</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>121 569 531</u>	<u>118 113 970</u>

2022 | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Ekblomman**

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-6 015 316	247 205
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 054 817	1 054 817
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 960 499	1 302 022
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 407	-25 140
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	6 370 876	-116 360
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 379 971	1 160 522
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 100 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 100 000	-400 000
Årets kassaflöde	4 479 971	760 522
Likvida medel vid årets början	3 065 943	2 305 421
Likvida medel vid årets slut	7 545 913	3 065 943

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

Bostadsrättsföreningen Ekblomman

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 och total livslängd har bedömts till 100 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig).

2022 | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Ekblomman**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 129 192	3 129 192
Intäkter el	41 009	19 966
Hyror	202 680	198 040
Övriga intäkter	45 752	70 033
Bruttoomsättning	<u>3 418 633</u>	<u>3 417 230</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-120
	3 418 633	3 417 110
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	194 080	248 822
Reparationer	124 614	32 019
El	290 453	247 083
Uppvärmning	172 501	207 730
Vatten	153 321	174 354
Sophämtning	122 895	107 350
Fastighetsförsäkring	75 730	74 774
Kabel-TV och bredband	180 325	179 213
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	80 507	77 327
Förvaltningsarvoden	78 911	73 908
Övriga driftkostnader	2 619	14 259
Planerat underhåll	6 481 556	103 625
	<u>7 957 511</u>	<u>1 540 464</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	4 025
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 305	67 622
Administrationskostnader	11 831	89 940
Extern revision	22 375	18 750
Konsultkostnader	0	12 508
Medlemsavgifter	6 070	6 010
	<u>56 581</u>	<u>198 855</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	78 000	86 000
Övriga arvoden	0	58 000
Sociala avgifter	21 453	29 549
	<u>99 453</u>	<u>173 549</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	365	0
Ränteintäkter skattekonto	16	0
Övriga ränteintäkter	33 050	9 738
	<u>33 431</u>	<u>9 738</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	297 831	211 246
Övriga räntekostnader	1 187	712
	<u>299 018</u>	<u>211 958</u>

Bostadsrättsföreningen Ekblomman

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	91 696 836	91 696 836
Ingående anskaffningsvärde mark	33 500 000	33 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 196 836	125 196 836
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 382 633	-9 337 792
Årets avskrivningar	-1 044 842	-1 044 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 427 475	-10 382 633
Utgående redovisat värde	113 769 361	114 814 203
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	19 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	103 000 000	75 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	99 750	99 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 750	99 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 925	-19 950
Årets avskrivningar	-9 975	-9 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 900	-29 925
Bokfört värde	59 850	69 825
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 987	2 518
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 467 043	870 123
	1 482 030	872 641
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	162 652	131 815
	162 652	131 815
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	4 301 781	0
Swedbank	12 597	0
Övriga bankkonton	1 764 492	2 195 820
	6 078 870	2 195 820

Bostadsrättsföreningen Ekblomman

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	30402685	0,31%	2023-09-25	12 694 000	0
SBAB	30429354	3,71%	2024-09-10	11 430 000	0
SBAB	30429427	2,35%	2023-10-23	11 276 000	0
SBAB	32710328	3,00%	2023-09-01	3 500 000	0
				38 900 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				38 900 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				11 430 000
	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			44 606 000	44 606 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			27 470 000	23 106 000
				27 470 000	23 106 000
Not 14	Övriga skulder				
	Momsskuld			1 920	0
	Inre fond			0	0
	Källskatt			23 400	0
				25 320	0
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			59 896	10 090
	Förutbetalda hyror och avgifter			290 169	278 630
	Övriga upplupna kostnader			6 451 536	84 073
				6 801 601	372 793

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

Bostadsrättsföreningen Ekblomman

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Annika Lagerhorn

Lisa Cederlilja

Magnus Karlsson

Rahman Amandius

Rune Lars Olof Karlberg

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

KPMG

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekblomman, org. nr 769608-8231

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekblomman 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

RUNE LARS OLOF KARLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 14:57:11



RAHMAN AMANDIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:05:31



LISA CEDERLILJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:32:49



MAGNUS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 09:25:20



ANNIKA LAGERHORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 12:17:32



KATRINE ELBRA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 23:57:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

KATRINE ELBRA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 23:58:32



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.