

Årsredovisning 2022

BRF Ekhagentolv



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4

Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	11

Revisionsberättelse

Styrelsen för Brf Ekhagentolv får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-07-13 och nuvarande stadgar antogs på Årsstämman 2019-05-22. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 658 % till 650 %. I resultatet ingår avskrivningar med ca 200 000 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 189 792 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ekollonet 1 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 21 lägenheter (fördelade på 18 hushåll). Byggnaderna är uppförda 1935. Fastighetens adress är Ekhagsvägen 12 i Stockholm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

<u>1 r.o.k</u>	<u>2 r.o.k</u>	<u>3 r.o.k</u>	<u>Summa</u>
6	8	8	22

Dessutom tillkommer:

<u>Extra förråd</u>	<u>Garage</u>
6	3

Total bostadsarea 1 267m²

Årets taxeringsvärde	57 426 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 800 000 kr

Storholmen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Storholmen Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
XLNT All Service AB	Lokalvård

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 491 kr och planerat underhåll för 31 119kr. Reparationer och underhåll som gjorts under 2022 är främst kopplade till hissen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2023 och visar på ett underhållsbehov på 212 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 212 000kr (167 kr/m²).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse	
Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Viktor Hedlöf Kanje	Ordförande
Thomas Roxenback	Kassör
Johan Björkvall	Sekreterare
Gabriella Mates	Ledamot
Pontus Pehrmand	Ledamot
Kevin Cribäck	Ledamot

Styrelsen har under 2022 haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie Revisorer

KPMG AB	Auktoriserade revisor
---------	-----------------------

Valberedning
Robert Elvander
Christopher Holhammar

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Medlemsinformation 2022

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Fem tillkommande och tre avgående medlemmar under året.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 medlemmar.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2016-01-01 då den höjdes med 10 %.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har genomfört en avgiftshöjning om 10 % fr.o.m 1/1 samt ytterligare 10 % fr.o.m 1/4.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 011	994	954	955	955
Resultat efter finansiella poster	-10	128	-372	6	155
Soliditet (%)	46,1	46,3	45,8	47,1	46,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 704 998	525 000	-5 730 754	127 897	9 627 141
Avsättning till fond för yttre underhåll		150 000	-150 000		0
Disposition av föregående års resultat:			127 897	-127 897	0
Årets resultat				-9 714	-9 714
Belopp vid årets utgång	14 704 998	675 000	-5 752 857	-9 714	9 617 427

Förslag till behandling av årets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat(kronor):

Balanserat resultat	-5 752 858
Årets resultat	-9 714
	-5 762 572

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	212 000
I ny räkning överföres	-5 974 572
	-5 762 572

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 011 195	994 217
Övriga rörelseintäkter		35 576	39 910
Summa rörelseintäkter		1 046 771	1 034 127
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-576 658	-457 671
Övriga externa kostnader		-93 886	-103 783
Personalkostnader	2	-32 854	-65 707
Avskrivningar		-199 506	-185 106
Summa rörelsekostnader		-902 904	-812 267
Rörelseresultat		143 867	221 860
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 667	-93 982
Summa finansiella poster		-153 581	-93 963
Resultat efter finansiella poster		-9 714	127 897
Resultat före skatt		-9 714	127 897
Årets resultat		-9 714	127 897

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	19 126 383	19 311 489
Inventarier, verktyg och installationer	4	129 593	143 993
Summa materiella anläggningstillgångar		19 255 976	19 455 482

Summa anläggningstillgångar

19 255 976

19 455 482

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		29 492	1 190
Övriga fordringar		10 317	57 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 564	47 057
Summa kortfristiga fordringar		87 373	105 992

Kassa och bank

Kassa och bank		1 497 779	1 252 140
Summa kassa och bank		1 497 779	1 252 140

Summa omsättningstillgångar

1 585 152

1 358 132

SUMMA TILLGÅNGAR

20 841 128

20 813 614

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 704 998

14 704 998

Fond för yttre underhåll

675 000

525 000

Summa bundet eget kapital

15 379 998

15 229 998

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 752 858

-5 730 755

Årets resultat

-9 714

127 897

Summa fritt eget kapital

-5 762 572

-5 602 858

Summa eget kapital

9 617 426

9 627 140

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5, 6

10 980 000

10 980 000

Leverantörsskulder

48 108

27 360

Skatteskulder

3 857

5 566

Övriga skulder

20 634

23 053

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

171 103

150 495

Summa kortfristiga skulder

11 223 702

11 186 474

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 841 128

20 813 614

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 (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markarbeten	40 år
Anslutning fastighetsnät	10 år
Mark är inte föremål för avskrivningar	

Avskrivning påbörjas räkenskapsåret efter att tillgången aktiverats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten m.m. men inklusive outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	24 999	49 998
Sociala kostnader	7 855	15 709
	32 854	65 707

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad	14 217 123	14 217 123
Mark	6 640 000	6 640 000
Tillkommande utgifter	1 205 382	1 205 382
Anslutningsavgifter	123 230	123 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 185 735	22 185 735
Ingående avskrivningar	-2 874 247	-2 689 141
Byggnader	-142 647	-142 647
Anslutningsavgifter	-12 324	-12 324
Tillkommande utgifter	-30 135	-30 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 059 353	-2 874 247
Utgående redovisat värde	19 126 382	19 311 488
Taxeringsvärden byggnader	16 426 000	22 200 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	13 600 000
	57 426 000	35 800 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	180 587	36 594
Inköp		143 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 587	180 587
Ingående avskrivningar	-36 594	-36 594
Årets avskrivningar	-14 400	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 994	-36 594
Utgående redovisat värde	129 593	143 993

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	3,32	2023-06-28	1 000 000	1 000 000
SEB	3,41	2023-09-28	3 500 000	3 500 000
SEB	3,41	2023-09-28	2 900 000	2 900 000
SEB	3,32	2023-05-28	3 080 000	3 080 000
SEB	3,40	2023-07-28	500 000	500 000
			10 980 000	10 980 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	10 980 000	10 980 000
	10 980 000	10 980 000

Stockholm - det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Viktor Hedlöf Kanje
Ordförande

Johan Björkvall

Kevin Cribäck

Pontus Pehrmand

Tomas Roxenback

Gabriella Mates

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor
KPMG

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOMAS ROXENBACK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ekhagentolv

Serienummer: 19711214xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2023-05-10 08:37:39 UTC



KEVIN CRIBÄCK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19930414xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-05-10 09:46:09 UTC



VIKTOR HEDLÖF KANJE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ekhagentolv

Serienummer: 19861013xxxx

IP: 185.81.xxx.xxx

2023-05-11 14:17:10 UTC



JOHAN BJÖRKVALL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19921108xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-05-12 09:21:50 UTC



Maria Gabriella Mates (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19660818xxxx

IP: 130.237.xxx.xxx

2023-05-12 13:07:53 UTC



PONTUS PEHRMAND (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19990604xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-05-14 16:27:32 UTC



Penneo dokumentnyckel: YTWTD-JXAT3-60S0F-QPQH-MUEPJG-6YDKG

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Lars Mattias Eklöf (SSN-validerad)

Extern Revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 19710312xxxx

IP: 195.84.xxx.xxx

2023-05-15 11:17:27 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>