

Årsredovisning

för

Brf Ekkullen

769600-5011

Räkenskapsåret

2022

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1994-10-28. Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Härryda kommun. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1995-01-25 och nuvarande stadgar är registrerade 2021-08-06

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Föreningen

Föreningen äger fastigheten Hulebäck 4:79 med en boyta av 1 444 kvm.
Fastigheten har värdeår 1995

Föreningen består av 24 lägenheter i 4 st flerfamiljshus.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Till 10 av lägenheterna ingår carport med förråd i separat byggnad. Till övriga lägenheter ingår parkeringsplats.

Samtliga carport/parkeringsplatser är förberedda för elbilsladdning varav 3st är installerade.

Förrådsbyggnad med elcentral, soprum och central för fjärrvärmeanläggning samt cykelgarage i carportlänga.

Lägenheterna har följande fördelning:

2 rum och kök	12
3 rum och kök	12

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Primär Fastighetsförvaltning har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

KE

Styrelse

Patrik Pettersson
Thore Svensson
Elisabeth Elm
Cecilia Olsson
Therese Jungegård

Ordförande
Vice ordförande, kassör
Sekreterare
Ledamot
Suppleant

Under året har det hållits 6 st ordinarie protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande möte.

Revisor

Revisorsringen Sverige AB.

Valberedning

Sofia Rydin	1 år
Markus Andersson	1 år

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har som brukligt haft en vår- och en höststädning med bra uppslutning.

Vi har haft ett gemensamt adventsevenemang i samband med grantändningen.

Vi har haft en kräftskiva i carportlängan.

Det har skett en omfattande upprustning av utemiljön. Däribland ny växtlighet och ny trappa mellan hus 5 och 7. Bokträdet vid rotundan har beskurits och glesats av. Bärbuskar och häck har planterats mellan hus 1 och 3. Träd har planterats vid övre parkeringen.

Föreningen har fått nya entrémattor i samtliga trapphus.

Vi har hetvattenspolat avloppsstammar och dagvattenrör.

Vi har installerat vattenlarm i köket i samtliga lägenheter.

Dörren till det övre cykelförrådet har fått ett digitalt lås.

Vi har påbörjat radonmätning som fortgår 2023.

Styrelsen har påbörjat en omfattande utredning kring alternativa lösningar för vårt energibehov. Förslag för energikonvertering kommer att presenteras 2023.

RE

Planerad framtida verksamhet för åren 2023-2024

2023

Radonmätning

OVK Obligatorisk ventilationskontroll

2024

Målning av fasader och entrédörrar

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 31

Antal medlemmar vid årets slut 33

Under verksamhetsåret har 4 (0) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgifter

Avgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Den 1 juli 2023 höjs avgifterna med 4 %.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 172	1 171	1 170	1 170
Resultat efter finansiella poster	-473	-475	79	292
Resultat efter påverkan fond	2	2	-71	142
Soliditet (%)	30,8	31,3	36,3	35,6
Lån per bostadsyta, kr/kvm	7 055	7 554	6 596	6 679
Årsavgift, kronor per kvm	799	799	799	799

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift/kapitalti lst	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 762 000	1 014 360	1 252 821	1 532 832	-474 745	5 087 268
Avsättning fond enligt stadgar			150 000	-150 000		0
Ianspråktagande fond			-626 727	626 727		0
Kapitaltillskott		2 520				2 520
Disposition av föregående års resultat:				-474 745	474 745	0
Årets resultat					-473 042	-473 042
Belopp vid årets utgång	1 762 000	1 016 880	776 094	1 534 814	-473 042	4 616 746

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 534 814
årets förlust	-473 042
	1 061 772
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	150 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-475 000
i ny räkning överföres	1 386 772
	1 061 772

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

KZ

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 172 413	1 170 632
Övriga rörelseintäkter		208	3 653
Summa rörelseintäkter		1 172 621	1 174 285
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 160 678	-1 199 770
Övriga externa kostnader	4	-134 132	-105 904
Personalkostnader		-63 478	-60 411
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 562	-172 562
Summa rörelsekostnader		-1 530 850	-1 538 647
Rörelseresultat		-358 229	-364 362
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 896	-110 383
Summa finansiella poster		-114 813	-110 383
Resultat efter finansiella poster		-473 042	-474 745
Resultat före skatt		-473 042	-474 745
Årets resultat		-473 042	-474 745

K2

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	14 355 508	14 525 452
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	20 939	23 557
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 376 447	14 549 009

Summa anläggningstillgångar

14 376 447

14 549 009

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 867	2 465
Övriga fordringar		6 955	8 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 116	45 786
Summa kortfristiga fordringar		36 938	57 049

Kassa och bank

Kassa och bank		601 518	1 639 554
Summa kassa och bank		601 518	1 639 554
Summa omsättningstillgångar		638 456	1 696 603

SUMMA TILLGÅNGAR

15 014 903

16 245 612

KE

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 778 880

2 776 360

Fond för yttre underhåll

8

776 094

1 252 821

Summa bundet eget kapital

3 554 974

4 029 181

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 534 814

1 532 832

Årets resultat

-473 042

-474 745

Summa fritt eget kapital

1 061 772

1 058 087

Summa eget kapital

4 616 746

5 087 268

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

7 666 500

7 946 500

Summa långfristiga skulder

7 666 500

7 946 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

2 521 000

2 961 009

Leverantörsskulder

6 987

57 377

Skatteskulder

3 780

3 215

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

199 890

190 243

Summa kortfristiga skulder

2 731 657

3 211 844

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 014 903

16 245 612 *KE*

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

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, linjär plan	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	Fullt avskrivna

Föreningen har ingen fast anställd personal. Arvoden till styrelsen utgår i enlighet med beslut på årsstämma.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 153 488	1 153 488
Hysesintäkter carport	15 000	15 000
Hysesintäkter elstolpar	3 924	2 144
	1 172 412	1 170 632

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	55 288	50 899
Radonmätning	9 139	0
Löpande reparationer	75 764	178 941
Planerat underhåll	675 227	626 727
El	35 336	28 004
Vatten	113 924	114 458
Sophämtning	29 581	26 736
Försäkring	35 860	33 735
Kabel-TV	33 665	32 461
Bredband	57 600	57 600
Fastighetsavgift	36 456	35 016
Förbrukningsmaterial	2 838	15 193
	1 160 678	1 199 770

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	14 550	13 625
Ekonomisk förvaltning	55 472	53 776
Övriga förvaltningskostnader	37 247	38 503
Kosultarvoden	26 863	0
	134 132	105 904

KE

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 812 279	17 812 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 812 279	17 812 279
Ingående avskrivningar	-3 286 827	-3 116 883
Årets avskrivningar byggnad	-132 300	-132 300
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar	-37 644	-37 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 456 771	-3 286 827
Utgående redovisat värde	14 355 508	14 525 452
Taxeringsvärden byggnader	16 600 000	13 400 000
Taxeringsvärden mark	6 000 000	7 400 000
	22 600 000	20 800 000
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	3 493 000	3 493 000
	3 493 000	3 493 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 175	0
Inköp laddplatser		26 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 175	26 175
Ingående avskrivningar	-2 618	
Årets avskrivningar	-2 618	-2 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 236	-2 618
Utgående redovisat värde	20 939	23 557

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		159 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		159 495
Ingående avskrivningar		-159 495
Utgående ackumulerade avskrivningar		-159 495
Utgående redovisat värde		0

K/

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets ingång	1 252 821	1 102 821
Avsättning enligt stämmobeslut	150 000	150 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-626 727	0
	776 094	1 252 821

Avsättning till och ianspråktagande från underhållsfonden har skett efter stämmobeslut.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	0,85	2024-12-01	3 214 000	3 214 000
Handelsbanken	0,73	2024-09-01	1 312 500	1 462 500
Handelsbanken	0,83	2023-12-01	1 760 000	1 760 000
Handelsbanken	1,18	2025-12-01	1 640 000	1 760 000
Handelsbanken	-	-	0	450 000
Handelsbanken	2,862	rörligt	491 000	0
Handelsbanken	1,79	2027-03-01	1 770 000	0
Handelsbanken	-	-	0	2 261 009
			10 187 500	10 907 509

Kortfristig del av långfristig skuld	2 521 000	2 981 009
--------------------------------------	-----------	-----------

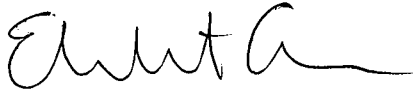
Amortering år 2-5	1 080 000
-------------------	-----------

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning som säkerhet för skulder till kreditinstitut	14 600 000	14 600 000
	14 600 000	14 600 000

KS

Mölnlycke 2023-03-16



Elisabeth Elm



Patrik Pettersson

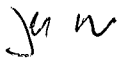


Thore Svensson



Cecilia Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-21



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Ekkullen

Organisationsnummer 769600-5011

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekkullen för räkenskapsåret 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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:

- 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 Ekkullen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

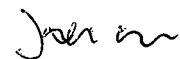
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Göteborg den 21 /4 2023

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor