

**Brf Eken**  
**Org nr 717600-2868**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	15

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eken (717600-2868) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1955. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sala Backe 22:2 som byggdes år 1957 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 juni 2020.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Mats Dalbom	Ordförande	
Birgitta Palmertz	Vice ordförande	
Gunilla Lindström	Sekreterare	i tur att avgå
Daniel Frydman	Ledamot	i tur att avgå
Ingmari Olsson	Suppleant	i tur att avgå

Firman tecknas av styrelsens ledamöter Mats Dalbom, Daniel Frydman, Birgitta Palmertz och Gunilla Lindström, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Vald revisor av stämman har under året varit Johan Grahn, Revisorhuset.

Valberedningen består av Eszter Håkansson, Ann-Christin Engberg och Mattias Grütz, sammankallande.

Föreningen har avtal med bl.a. nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltare
Upplands Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsskötsel
RenJämt AB	Städning

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 212 876 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 7 387 135 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 2 043 669 kr. Årets underskott bottnar i det genomförda underhållet.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 144 685 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 249 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 393 685 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder genomförts: Takbesiktning, åtgärd vind, trapphusmålning, fiskmåsbekämpning, målning av lekställning, kodlås till sophusen, tvåårsbesiktning fasad och fyra nya parkeringsplatser.

Det som utförts gällande takarbetet är följande:

- 1) Åtgärda svackor i tak mellan takstolar
- 2) Åtgärda takläckage
- 3) Byte rör för avloppsventilation samt rör-genomföringar genom yttertak
- 4) Åtgärda ventilation i takfot samt ventilationsdorn vid taknock under läkt mellan alla takstolsfack i 7st trapphus med låg vind !
- 5) Detta inkluderar takarbete
- 6) Förbesiktning samt slutbesiktning av arbete

Under 2023 finns inga planerade åtgärder enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 4 % från den 1 oktober 2022 och ytterligare 4 % från den 1 januari 2023.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 580 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 175 (177).

Under året har 6 (14) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Salabacke 22:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 155 584 000 kr, varav byggnadsvärdet är 100 800 000 kr.

Fastigheterna bebyggdes 1957 (värdeår) och består av 4 flerbostadshus.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 330 kvm, varav 9 951 kvm utgör lägenhetsyta och 379 kvm utgör lokalyta.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	3 rok	97 st
med sammanlagd yta av 9 951 kvm	4 rok	7 st
	5 rok	25 st
	5 rok	> 1 st
Summa bostadslägenheter		130 st

Garage	21 st
P-plats med motorvärmare	86 st
P-plats, utan el-plint	6 st
Lokaler	4 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Protector, bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	580	575	575	575
Låneskuld kr/kvm	2 650	2 635	2 703	2 660
Likvida medel	1 572	1 311	1 338	649
Kassalikviditet i %	12,7	14,1	78,9	47,4
Soliditet i %	23,1	25,9	25,8	25,5
Överskott för underhåll kr/kvm	165	183	176	202
Nettoomsättning	6 123	6 023	6 001	5 991
Resultat efter finansiella poster	-1 213	-188	330	-76
Årets resultat	-1 213	-188	330	-76
Eget kapital	8 670	9 883	10 071	9 741
varav underhållsfond	145	1 103	1 488	2 508
Utfört underhåll	2 044	1 193	603	1 167

### Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.  
*Likvida medel* består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av långfristig skuld.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

### Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>819 420</b>	<b>318 580</b>	<b>1 102 718</b>	<b>7 829 789</b>	<b>-187 810</b>	<b>9 882 697</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			235 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-1 193 033			
Balanseras i ny räkning				770 222	187 810	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-1 212 876	-1 212 876
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>819 420</b>	<b>318 580</b>	<b>144 685</b>	<b>8 600 011</b>	<b>-1 212 876</b>	<b>8 669 820</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 600 011
Årets resultat	-1 212 876
Att disponera	7 387 135
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	249 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-393 685
Balanserat resultat	7 531 820
Summa	7 387 135

### *Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 123 071	6 022 671
<b>Summa rörelseintäkter</b>		6 123 071	6 022 671
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 705 445	-3 631 641
Periodiskt underhåll	4	-2 043 669	-1 193 033
Övriga externa kostnader	5	-138 104	-46 725
Personalkostnader och arvoden	6	-215 192	-209 974
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-870 039	-870 039
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-6 972 449	-5 951 412
<b>Rörelseresultat</b>		-849 378	71 259
<b>Finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 252	826
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 750	-259 895
<b>Summa finansiella poster</b>		-363 498	-259 069
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 212 876	-187 810
<b>Resultat före skatt</b>		-1 212 876	-187 810
<b>Årets resultat</b>		-1 212 876	-187 810

*Handwritten mark*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	35 669 990	36 532 229
Inventarier, verktyg och installationer	10	62 400	70 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 732 390</b>	<b>36 602 429</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 732 390</b>	<b>36 602 429</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		21 405	4 334
Övriga fordringar	11	1 582 694	1 387 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	124 539	109 257
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 728 638</b>	<b>1 501 196</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 728 638</b>	<b>1 501 196</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 461 028</b>	<b>38 103 625</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 138 000	1 138 000
Fond för yttre underhåll		144 685	1 102 718
Summa bundet eget kapital		1 282 685	2 240 718
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 600 011	7 829 789
Årets resultat		-1 212 876	-187 810
Summa fritt eget kapital		7 387 135	7 641 979
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 669 820</b>	<b>9 882 697</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 227 003	17 596 698
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 227 003</b>	<b>17 596 698</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	12 145 195	9 353 849
Leverantörsskulder		226 536	397 686
Skatteskulder		94 259	19 739
Övriga skulder	14	83 212	76 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 015 003	776 738
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 564 205</b>	<b>10 624 230</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 461 028</b>	<b>38 103 625</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Avskrivningarna sker enligt en linjär avskrivningsplan enligt nedan.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,07
Fasad- & balkongrenovering	2,00
Relining	2,50
Sophus	6,70
Tvättmaskiner	8,30

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Tidigare år har stämman varit beslutande organ vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 11 537 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

### 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.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 776 147	5 718 900
Hysesintäkter lokaler	44 400	9 200
Hysesintäkter garage	97 665	87 680
Hysesintäkter p-platser	174 567	160 725
Avgift för andrahandsuthyrning	0	4 760
Överlåtelseavgift	9 664	14 280
Pantförskrivningsavgift	14 441	13 768
Övriga intäkter	6 187	13 358
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 123 071</b>	<b>6 022 671</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	425 296	433 794
Serviceavtal	9 957	8 846
Entreprenadstäd	215 054	201 206
Besiktningkostnader	0	16 881
Snörenhållning	4 821	4 420
Förbrukningsmaterial	12 817	23 138
Reparationer	244 119	349 556
Elavgifter	241 816	189 218
Uppvärmning	1 194 329	1 223 826
Vatten och avlopp	392 396	390 608
Sophämtning	229 371	193 295
Fastighetsförsäkringar	154 109	137 430
Kabel-TV, bredband m.m	96 568	92 271
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	273 310	193 980
Administrativ förvaltning enligt avtal	157 216	153 752
Övriga externa tjänster, drift	46 159	8 823
Studie- och fritidsverksamhet	4 007	487
Medlems- och föreningsavgifter	0	8 410
Övriga driftskostnader	4 100	1 700
<b>Summa driftkostnader</b>	<u>3 705 445</u>	<u>3 631 641</u>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll tak	1 091 125	9 375
Planerat underhåll fasad	75 876	39 000
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	127 605
Planerat underhåll mark	27 565	27 500
Planerat underhåll trapphus	624 033	0
Planerat underhåll källare	29 900	386 600
Planerat underhåll garage	0	88 085
Planerat underhåll ventilation	0	131 250
Planerat underhåll el-installationer	152 045	344 559
Planerat underhåll lås-system	43 125	0
Planerat underhåll övrig utrustning	0	39 059
<b>Summa underhållskostnader</b>	<u>2 043 669</u>	<u>1 193 033</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	17 169	2 548
Kontorsmaterial och liknande	9 318	2 577
Telefon och porto	0	8 648
Konsultarvoden	90 954	15 439
Revisionsarvode extern revisor	20 662	17 513
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	1	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>138 104</u>	<u>46 725</u>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner	0	18 800
Styrelsearvoden	147 885	142 404
Övriga arvoden	19 496	3 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	47 811	45 770
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>215 192</b>	<b>209 974</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Av- och nedskrivningar**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	862 239	862 239
Avskrivning maskiner och inventarier	7 800	7 800
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>870 039</b>	<b>870 039</b>

**Not 8 Finansiella poster**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 239	826
Ränteintäkter från skattekonto	13	0
Räntekostnader	-364 750	-259 895
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-363 498</b>	<b>-259 069</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	56 204 736	56 204 736
Ingående avskrivning på byggnader	-20 165 807	-19 303 568
Årets avskrivningar, byggnader	-862 239	-862 239
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>35 176 690</u>	<u>36 038 929</u>
Mark	493 300	493 300
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>35 669 990</u>	<u>36 532 229</u>
Taxeringsvärde byggnad	100 800 000	71 431 000
Taxeringsvärde mark	54 784 000	32 000 000

**Not 10 Maskiner och inventarier**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	477 462	477 462
Ingående avskrivningar på inventarier	-407 262	-399 462
Årets avskrivning på inventarier	-7 800	-7 800
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>62 400</u>	<u>70 200</u>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 572 276	1 310 675
Skattekonto	10 418	76 930
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>1 582 694</u>	<u>1 387 605</u>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	32 932	30 050
Sophämningskostnader	27 351	25 194
Försäkringspremier	40 575	32 513
Kabel-TV avgifter m.m.	23 681	21 500
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>124 539</b>	<b>109 257</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	27 372 198	26 950 547
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>27 372 198</b>	<b>26 950 547</b>

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	39 062 700	39 062 700
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>39 062 700</b>	<b>39 062 700</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp <u>2022-12-31</u>
Stadshypotek	0,980	2023-03-30	375 000
Stadshypotek	0,950	2023-04-30	7 686 651
Stadshypotek	1,250	2026-06-01	1 918 750
Stadshypotek	0,590	2024-03-30	503 622
Stadshypotek	0,950	2023-04-30	1 533 802
Stadshypotek	3,310	2025-06-30	9 775 500
Stadshypotek	1,000	2026-09-30	304 000
Stadshypotek	0,630	2023-09-01	453 514
Stadshypotek	0,750	2023-09-01	1 710 000
Stadshypotek	0,600	2024-03-01	<u>3 111 359</u>
Summa			27 372 198
Avgår kortfristig del nästa års amortering			-607 956
Avgår lån för omförhandling 2023			<u>-11 537 239</u>
Totalt			15 227 003

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 24 332 418



**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fond för inre underhåll	42 932	42 932
Källskatt för arvoden och personallöner	15 805	11 607
Arbetsgivaravgift	13 408	10 255
Övriga kortfristiga skulder	11 067	11 424
<b>Summa övriga skulder</b>	<u>83 212</u>	<u>76 218</u>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Underhållsutgifter	75 876	0
Arvode revision	19 125	17 213
Elavgifter	18 950	28 536
Uppvärmningskostnader	188 267	186 820
Förutbetalda hyror och avgifter	572 576	522 681
Upplupna räntekostnader	6 875	21 488
Övrigt upplupet och förutbetalt	133 334	0
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>1 015 003</u>	<u>776 738</u>

Uppsala 2023 -05-10



Mats Dalbom



Birgitta Palmertz



Gunilla Lindström



Daniel Frydman

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -05-22



Johan Grahn  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eken  
Org.nr 717600-2868

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

# REVISORS Huset

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

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

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

# REVISORS Huset

3 (3)

## *Styrelsens ansvar*

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

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

## *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Uppsala den 22 maj 2023



Johan Gvahn  
Auktoriserad revisor

