

Årsredovisning
för
Brf Ekvecklaren

716418-6210

Räkenskapsåret

2021

M

Styrelsen för Brf Ekvecklaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma 2021, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Christoffer Jakobsson, Sekreterare
Robert Forsman, Ordförande
Catharina O'Connor
Gunnar Nicander
Susanna Nolan
Mattias Roslin
Jerry Gille

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är Robert Forsman , Christoffer Jakobsson och Gunnar Nicander.

Revisorer:

Per-Olof Hedvåg, Adeco revision
Mats Lehtipalo, Adeco revision

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 15 protokollförda sammanträden samt flera ej protokollförda arbetsmöten.

Föreningens fastighet

Fastigheten förvärvades 1984. Föreningens byggnad uppfördes 1985 (tillika värdeår) och inrymmer 120 radhus samtliga upplåtna med bostadsrätt. Total uppvärmd bostadsyta är 16.824 kvm. Föreningen upplåter inga lägenheter, lokaler eller garage med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

u

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har laddstationer till samtliga garage installerats enligt beslut på föregående års stämma. Vi har även lagat en större avloppsledning från block 5 ner till vägen.

Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. Sju lägenheter har överlåtits under året.

Ekonomi

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

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

Inga förändringar av avgiften planeras för 2022.

u

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 067	5 050	5 079	5 066
Resultat efter finansiella poster	118	689	-1 088	-370
Soliditet (%)	64	64	63	63
Kassalikviditet (%)	19	25	11	201

För definitioner av nyckeltal, se not 1, Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta nya synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet som annars skulle varit 140 (2021), 147 (år 2020) och 177 (år 2019).

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Insats- höjningar	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 328	37 767	4 555	2 620	689	50 959
Disposition av föregående års resultat:				689	-689	0
Avsättning fond yttre UH			400	-400		0
Årets resultat					118	118
Belopp vid årets utgång	5 328	37 767	4 955	2 909	118	51 077

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 908 988
årets vinst	117 871
	3 026 859

disponeras så att avsättes till fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överföres	2 626 859
	3 026 859

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

M

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		5 067 352	5 049 926
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 067 352	5 049 926
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 174 110	-2 718 429
Övriga externa kostnader	3	-493 050	-409 698
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 016 892	-946 755
Summa rörelsekostnader		-4 684 052	-4 074 882
Rörelseresultat		383 300	975 044
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 429	-285 565
Summa finansiella poster		-265 429	-285 565
Resultat efter finansiella poster		117 871	689 479
Resultat före skatt		117 871	689 479
Årets resultat		117 871	689 479

U

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	75 158 468	75 885 762
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	5	232 938	269 640
Installationer	6	1 887 624	737 767
Summa materiella anläggningstillgångar		77 279 030	76 893 169
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		77 284 030	76 898 169
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		709	1 306
Övriga fordringar		78 949	49 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 279	124 053
Summa kortfristiga fordringar		192 937	175 004
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		2 127 233	2 022 329
Summa kassa och bank		2 127 233	2 022 329
Summa omsättningstillgångar		2 320 170	2 197 333
SUMMA TILLGÅNGAR		79 604 200	79 095 502

u

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 328 000	5 328 000
Inbetalda insatshöjningar		37 767 424	37 767 424
Fond för yttre underhåll		4 954 615	4 554 615
Summa bundet eget kapital		48 050 039	47 650 039
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 908 988	2 619 509
Årets resultat		117 871	689 479
Summa fritt eget kapital		3 026 859	3 308 988
Summa eget kapital		51 076 898	50 959 027
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9		
	10	16 303 125	19 212 500
Summa långfristiga skulder		16 303 125	19 212 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 350 000	8 237 500
Leverantörsskulder		208 146	86 043
Skatteskulder		77 628	56 628
Övriga skulder		37 582	18 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		550 821	525 623
Summa kortfristiga skulder		12 224 177	8 923 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 604 200	79 095 502

u

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Fastighetskostnader

	2021	2020
Driftskostnader		
Traktorkostnader	8 997	22 536
Energikostnader (el)	147 438	165 224
Vatten	358 251	312 777
Sophämtning	198 244	193 248
Fastighetsförsäkring	167 086	153 271
Kabel-Tv	151 783	145 413
Kommunal fastighetsavgift	1 022 880	1 001 880
Övrigt	101 732	9 438
	2 156 411	2 003 787
Reparationer och underhåll		
Värmeanläggning	224 710	390 444
Tak	0	17 169
Gården	83 579	40 905
Panel, sophus	0	2 525
Övrigt	481 351	263 599
VA	178 026	0
Markarbeten (rör)	50 033	0
<i>u</i>	1 017 699	714 642
	3 174 110	2 718 429

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Övriga administrativa kostnader		
Revisionskostnader	30 250	27 500
Ekonomisk förvaltning	96 660	90 900
Övriga konsultkostnader	52 728	11 316
Kontor och datakostnader	31 064	16 522
Föreningsavgifter	8 664	7 910
Övriga administrativa kostnader	19 651	8 104
Övr föreningskostnader och medlemssammankomster	1 000	14 927
	240 017	177 179
Arvoden och övriga styrelsekostnader		
Arvoden styrelsen	92 345	91 888
Löner arbetare	123 900	105 000
Förändring upplupna arvoden och sociala kostnader		0
Lagstadgade sociala avgifter	36 788	35 631
	253 033	232 519
	493 050	409 698

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 539 879	103 539 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 539 879	103 539 879
Ingående avskrivningar	-27 654 117	-26 926 823
Årets avskrivningar	-727 294	-727 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 381 411	-27 654 117
Utgående redovisat värde	75 158 468	75 885 762
Taxeringsvärden byggnader	155 812 000	161 989 000
Taxeringsvärden mark	96 000 000	96 000 000
U	251 812 000	257 989 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	367 023	367 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 023	367 023
Ingående avskrivningar	-97 382	-60 680
Årets avskrivningar	-36 703	-36 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 085	-97 383
Utgående redovisat värde	232 938	269 640

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 655 176	3 655 176
Inköp	1 402 753	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 057 929	3 655 176
Ingående avskrivningar	-2 917 409	-2 734 651
Årets avskrivningar	-252 896	-182 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 170 305	-2 917 409
Utgående redovisat värde	1 887 624	737 767

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	5 000	5 000

u

Not 8 Långfristiga skulder

Inga skulder förfaller senare än 5 år från bokslutsdagen.

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 27.450.000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 303 125	19 212 500
	16 303 125	19 212 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 350 000	8 237 500
	11 350 000	8 237 500

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

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

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	71 161 000	71 161 000
<i>u</i>	71 161 000	71 161 000

Not 12 Rapport om årsredovisningen

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

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

Huddinge den 2 maj 2022



Robert Forsman
Ordförande



Mattias Roslin

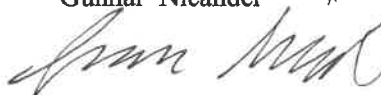


Jerry Gille

Susanna Nolan



Gunnar Nicander



Christoffer Jakobsson



Catharina O'Connor



Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2022



Per-Olof Hedivåg
Auktoriserad revisor



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekvecklaren för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekveklaren för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 maj 2022

Per Olof Hedvåg
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Mats Linderholm
Godkänd revisor / Medlem i FAR