

Årsredovisning för
Brf Ekot 9 i Malmö

769628-9268

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekot 9 i Malmö, 769628-9268, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv
Ekot 9	2017

Fastigheten är försäkrad via Söderberg & Partner och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga bostadsrättslägenheter.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är 1 015 kvadratmeter, 932 kvm med bostadsrätt och 83 kvm med hyresrätt. Fastigheten är klassad som flerbostadshus.

Lägenheter

Fastigheten innehåller 16 lägenheter. 15 stycken av dess är upplåtna med bostadsrätt och 1 styck med hyresrätt.

Bostadsrättsmedlemmar

Antalet medlemmar är 21 st.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 st
2 rok	7 st
3 rok	8 st

Under räkenskapsåret har 4 överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen

Carl Bromell	Ordförande
Sofia Kullberg	Ledamot
Mikael Persson	Ledamot
Hanna Alfredsson	Ledamot

Erkki Lampela	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har haft 12 protokollförda möte under verksamhetsåret.

Ordinarie årsstämma hölls den 2023-06-12.

Revisor

Martin Johansson MJ Redovisning & Revision AB

Förvaltning

Abdus Affärspartner AB har övergått till Reko Förvaltning AB som sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

MJ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balkongbyggnationen har återupptagits efter att den första entreprenaden gått i konkurs. Fasaden mot gatan har putsats upp och försetts med klotterskydd, samt att föreningen ingått avtal med klotterföretag. Värmesystemet har setts över och justerats.

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 20 % 1 januari 2023 och med 10 % from 1 januari 2024.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	942 670	804 900	795 978	692 706
Resultat efter finansiella poster	-58 070	-298 796	-24 727	-52 390
Soliditet %	65,6	55,3	62	62
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	831	693	693	693
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	81,3	80,2	74,8	75,8
Skuldsättning per m ²	7 706	7 792	7 878	7 969
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	8 392	8 486	8 579	8 679
Sparande per m ²	120	138	179	126
Energikostnad per m ²	263	213	179	145
Räntekänslighet %	10,1	12,2	12,4	14,8

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	13 310 000	150 000	544 816	-699 331
Balanseras i ny räkning				-298 796
Inbetalda insatser		2 467 647		
Reservering			43 200	-43 200
Användning			-276 498	276 498
Belopp vid årets utgång	13 310 000	2 617 647	311 518	-764 829

	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-298 796
Balanseras i ny räkning	298 796
Årets resultat	-58 070
Belopp vid årets utgång	-58 070

MJ

Resultatdisposition

<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>		Belopp i kr
Balanserat resultat		
Årets resultat		-721 629
Summa		-58 070
		-779 699
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>		
Avsättning till fond för yttre underhåll		43 200
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-28 000
Balanseras i ny räkning		-794 899
Summa		-779 699

MJ

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	942 670	804 900
Övriga rörelseintäkter		10 810	120
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		953 480	805 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-539 126	-724 934
Övriga externa kostnader	4	-68 817	-59 307
Personalkostnader		-26 284	-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-162 283	-162 283
Summa rörelsekostnader		-796 510	-966 237
Rörelseresultat		156 970	-161 217
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 961	5 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 001	-142 673
Summa finansiella poster		-215 040	-137 579
Resultat efter finansiella poster		-58 070	-298 796
Resultat före skatt		-58 070	-298 796
Årets resultat		-58 070	-298 796

MD

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 345 099	20 507 382
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	2 002 227	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 347 326	20 507 382
Summa anläggningstillgångar		22 347 326	20 507 382
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		30 403	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 984	37 522
Summa kortfristiga fordringar		60 387	37 552
Kassa och bank			
Kassa och bank		860 414	2 705 570
Summa kassa och bank		860 414	2 705 570
Summa omsättningstillgångar		920 801	2 743 122
SUMMA TILLGÅNGAR		23 268 127	23 250 504

my

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 160 000	13 160 000
Upplåtelseavgifter		2 617 647	150 000
Fond för yttre underhåll		311 518	544 816
Summa bundet eget kapital		16 089 165	13 854 816
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-764 829	-699 331
Årets resultat		-58 070	-298 796
Summa fritt eget kapital		-822 899	-998 127
Summa eget kapital		15 266 266	12 856 689
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 821 630	7 908 830
Summa långfristiga skulder		7 821 630	7 908 830
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 124	32 087
Skatteskulder		49 728	24 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100 379	2 428 594
Summa kortfristiga skulder		180 231	2 484 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 268 127	23 250 504

ml

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-58 070	-298 796
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	162 283	162 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 213	-136 513
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-22 835	8 413
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-162 893	2 338 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten	244 271	2 209 974
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 002 227	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 002 227	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-87 200	-87 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 200	-87 200
Årets kassaflöde	-1 845 156	2 122 774
Likvida medel vid årets början	2 705 570	582 796
Likvida medel vid årets slut	860 414	2 705 570

mj

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

	År
Byggnader	75

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årsavgifter		
Hyror	774 780	645 636
Hyror förråd	100 077	91 752
Bredband	3 300	3 000
Öresutjämning	64 512	64 512
	1	
Summa	942 670	804 900

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Fastighetsskötsel	1 572	44 825
Städning	36 464	0
Gård	8 760	4 149
Serviceavtal	6 752	1 688
Förbrukningsmaterial	2 865	1 200
Reparationer	44 508	45 186
Planerat underhåll	28 269	276 498
El	86 539	53 433
Värme	129 852	116 190
Vatten	50 144	46 711
Renhållning	25 149	26 872
Försäkring	27 846	24 763
Bredband	64 982	59 363
Fastighetsskatt	25 424	24 056
Summa	539 126	724 934

m2

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Datakommunikation	2 157	1 206
Styrelsekostnader	12 543	800
Ersättning till revisor	11 875	11 750
Förvaltningskostnader	36 806	32 543
Konsultarvoden	0	7 494
Bankkostnader	1 296	1 434
Bostadsrätterna	4 140	4 080
Summa	68 817	59 307

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 318 800	21 318 800
Utgående anskaffningsvärden	21 318 800	21 318 800
Ingående avskrivningar	-811 418	-649 135
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-162 283	-162 283
Utgående avskrivningar	-973 701	-811 418
Redovisat värde	20 345 099	20 507 382
Taxeringsvärde		
Byggnader	9 600 000	9 600 000
Mark	6 800 000	6 800 000
Summa taxeringsvärde	16 400 000	16 400 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter	2 002 227	
Utgående anskaffningsvärden	2 002 227	
Redovisat värde	2 002 227	

mj

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	4,98	2025-11-13	1 444 690	1 464 290
Nordea	4,25	2025-11-19	2 012 690	2 034 290
Nordea	4,87	2027-09-15	2 179 250	2 202 250
Nordea	1,45	2024-12-18	2 185 000	2 208 000
Summa			7 821 630	7 908 830

Kommentar till not

Kortfristig del av lång skuld som förfaller inom ett år är 2 249 200 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 607 000	8 607 000
Summa ställda säkerheter	8 607 000	8 607 000

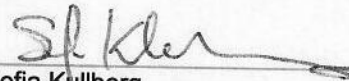
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Upprätta en ny underhållsplan.
Se över tvättstuga och torkrum.
Undersöka sopsortering.

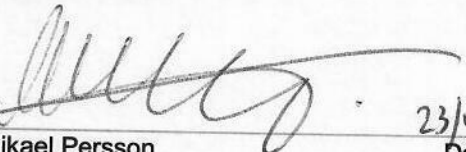
Underskrifter

Malmö


Carl Bromell
Styrelseordförande
23/4-24
Datum

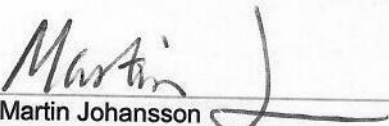

Sofia Kullberg
Styrelseledamot
23/4-24
Datum


Hanna Alfredsson
Styrelseledamot
23/4-24
Datum


Mikael Persson
Styrelseledamot
23/4-24
Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-21

MJ Redovisning & Revision AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekot 9 i Malmö, org. nr 769628-9268

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekot 9 i Malmö för år 2023.

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 31 december 2023 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 revisorssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Felaktig- heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på- verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre- dovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- dömme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisi- onen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat uti- från 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

MJ Redovisning och Revision i Skåne AB

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 Ekot 9 i Malmö för år 2023 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 revisorssed 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 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 förlöpa 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 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 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.

Lund 2024-05-21



Martin Johansson
Auktoriserad revisor