

# Årsredovisning 2022

BRF EKERUM NR 2

716414-8426



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF EKERUM NR 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1986-09-22. Föreningen är inte momsregistrerad.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Borgholm. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1989-11-13 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-09-19.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Halltorp 1:17 och 1:18 med adresser Golfbyvägen 186-272, 387 92 Borgholm på adressen Golfbyvägen 186 i Borgholm. Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 7 913 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Kalmar Län. Försäkringen är en fullvärdesförsäkring och innehåller bland annat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter. Däremot måste varje medlem enskilt teckna försäkring för lösöre.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Hans Björkborg Ordförande  
Bo Faxén Ledamot  
Mikael Sjölander Ledamot  
Fredrik Edlund Ledamot  
Anna Carlsson Ledamot

### VALBEREDNING

Gertie Engberg och Rolf Ward.

### FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

### REVISORER

Andreas Wassberg Auktoriserad revisor Edlund & Partners

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### UTFÖRT UNDERHÅLL 2022

- Byte av bristfällig panel i norra kvarteret
- Tvätt och behandling av tak i norra kvarteret
- Tvätt och målning av samtliga fasader i norra kvarteret

### **PLANERAT UNDERHÅLL 2023**

- Bättring och målning av svart/vit plåt södra kvarteret
- Bättring och målning av svart/vit plåt norra kvarteret

### **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Yttre förvaltning	Riksbyggen
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	SBO Konsult
Tvätt och målning av husen	Deurells Måleri

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Föreningen har en god ekonomi med hög soliditet (96%) och låg belåningsgrad

Föreningens intäkter är drygt 0,3 mkr högre än föregående år, vilket främst förklaras av de höjda årsavgifterna. Intäkterna är i nivå med vad som budgeterades för året.

Föreningens rörelsekostnader är i nivå med föregående år. Avskrivningskostnaderna är ca 0,3 mkr högre än föregående år, vilket förklaras av ändrad bedömning av nyttjandeperioden för byggnaderna, från 200 år till 100 år. Kvarvarande restvärde vid ingången av 2022 skrivs sålunda av över en bedömd nyttjandeperiod om 100 år från och med räkenskapsåret 2022. Samtidigt är utgifterna för målningsprojektet ca 0,3 mkr lägre än 2021. Rörelsekostnaderna uppgår till 6,5 mkr, varav kostnader för underhåll utgör 2,8 mkr.

De finansiella kostnaderna har ökat på grund av att föreningen har upptagit nya lån för att finansiera målningsprojektet.

Kassaflödet från rörelsen uppgick år 2021 till -2,6 mkr för år 2022 till -1,9 mkr. I kassaflödet bidrar målningsprojektet negativt med 3,1 mkr år 2021 och 2,8 mkr år 2022. Kassaflödet från rörelsen är sålunda positivt exklusive det omfattande underhåll som utförts både 2021 och 2022.

År 2021 finansierades målningsprojektet med befintligt kapital. Under 2022 har ytterligare 2 mkr lånats upp för att klara behovet av kapital till målningsprojektet. Målsättningen är att amortera av lånet på 15 år. Under 2022 har 0,1 mkr amorterats. Låneskulden per kvm uppgick per 2022-12-31 till 366 kr och per 2021-12-31 till 126 kr. Genomsnittlig låneskuld per kvm är enligt SCB 6 000 kr/kvm i bostadsrättsföreningar i Sverige.

Inflationen i Sverige är hög och även föreningens kostnader beräknas öka framgent. Mot bakgrund av det förhållandevis goda ekonomiska läget i föreningen har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med i genomsnitt 3 procent 2023. Höjningen är beroende av respektive hus andelstal.

#### **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

Inga väsentliga förändringar i avtal har ägt rum under 2022. Försäkringsavtalet har blivit något dyrare.

#### **Förvaltning**

Nabo Malmö har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Föreningen har en teknisk förvaltare, SBO Konsult AB. Vidare har teknisk förvaltning för mark, ytor och vissa andra gemensamma saker skötts enligt avtal av Riksbyggen.

### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Halltorp 1:17 och 1:18 med en tomtareal om 50 099 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1989 och 1990. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningen utgörs av sammanlagt 87 småhus. Samtliga småhus/lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 7 913 kvm. Till föreningen hör även två paviljonger samt ett gårdshus på den intilliggande fastigheten som ägs av Ekerum nr 1.

Föreningsaktiviteter under året

Golfbymästerskapen genomfördes 11 juli. I övrigt anordnades inte några sociala aktiviteter.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 153 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 150 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 865 776	3 593 990	3 600 394	3 587 511
Resultat efter fin. poster	-2 641 732	-2 876 616	635 965	539 293
Soliditet, %	96	98	98	99
Yttre fond	-	714 144	3 223 756	2 703 756
Taxeringsvärde	100 754 000	100 754 000	74 706 000	74 706 000
Bostadsyta, kvm	7 913	7 913	7 913	7 913
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	441	411	411	411
Lån per kvm bostadsyta, kr	366	126	126	126
Belåningsgrad, %	4,10	1,26	1,25	1,25

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>IB</b>	<b>81 270 000</b>	<b>714 144</b>	<b>-6 984 542</b>	<b>-2 876 616</b>
Disposition av resultat			-2 876 616	2 876 616
Avsättning till fond för yttre underhåll		302 262	-302 262	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 016 406	1 016 406	
Årets resultat				-2 641 732
<b>Eget kapital</b>	<b>81 270 000</b>	<b>0</b>	<b>-9 147 014</b>	<b>-2 641 732</b>

- Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, 0,3% av taxeringsvärdet.
- Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll har skett för att täcka delar av föreningens underhållskostnader under året.

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråkstagande	-9 861 158
Reservering fond för yttre underhåll	-302 262
Att från yttre fond i anspråk ta	1 016 406
Årets resultat	-2 641 732
<b>Totalt</b>	<b>-11 788 746</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till balanserat resultat	<b>-11 788 746</b>
--------------------------	--------------------

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		3 865 776	3 593 986
Rörelseintäkter		27 593	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 893 369</b>	<b>3 593 990</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-5 462 156	-5 787 162
Övriga externa kostnader	7	-239 596	-196 044
Personalkostnader	8	-110 560	-107 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-687 876	-372 442
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 500 187</b>	<b>-6 463 009</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 606 818</b>	<b>-2 869 018</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 664	7 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-40 579	-14 864
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-34 914</b>	<b>-7 598</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 641 732</b>	<b>-2 876 616</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 641 732</b>	<b>-2 876 616</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	70 790 257	71 478 133
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 790 257</b>	<b>71 478 133</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>70 790 257</b>	<b>71 478 133</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 472	0
Övriga fordringar	11	31 899	129 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	460 324	436 499
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>499 695</b>	<b>566 343</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 497 758	1 524 413
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 497 758</b>	<b>1 524 413</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 997 453</b>	<b>2 090 756</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 787 710</b>	<b>73 568 889</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		81 270 000	81 270 000
Fond för yttre underhåll		0	714 144
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>81 270 000</b>	<b>81 984 144</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 147 014	-6 984 542
Årets resultat		-2 641 732	-2 876 616
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 788 746</b>	<b>-9 861 158</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>69 481 254</b>	<b>72 122 986</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	2 900 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 900 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	1 000 000
Leverantörsskulder		269 174	247 492
Skatteskulder		62 974	113 160
Övriga kortfristiga skulder		0	-1 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	74 308	86 441
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>406 456</b>	<b>1 445 903</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 787 710</b>	<b>73 568 889</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 524 413</b>	<b>4 171 654</b>
Resultat efter finansiella poster	-2 641 732	-2 876 616
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	687 876	372 442
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-1 953 856</b>	<b>-2 504 174</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	66 648	-173 539
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-39 447	30 472
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 926 655</b>	<b>-2 647 241</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 900 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 900 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-26 655</b>	<b>-2 647 241</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 497 758</b>	<b>1 524 413</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekerum nr 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Styrelsen har ändrat bedömning av nyttjandeperiod för byggnaderna från tidigare 200 år från anskaffningstidpunkt till 100 år från och med år 2022.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 874 SEK per småhus.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Bredband	249 120	250 560
Årsavgifter, bostäder	3 491 619	3 250 612
Övriga intäkter	152 630	92 818
<b>Summa</b>	<b>3 893 369</b>	<b>3 593 990</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	16 000	18 375
Fastighetsskötsel	714 855	648 752
Snöskottning och sandupptagning	25 000	74 924
<b>Summa</b>	<b>755 855</b>	<b>742 051</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	750	0
Dörrar och lås/porttele	11 410	9 188
El	0	5 134
Fasader	2 510 612	2 769 480
Fönster	0	11 208
Gård/markytor	0	7 883
Reparationer	1 873	189
Tak	274 763	317 250
Tvättstuga	1 428	0
VA	7 158	0
<b>Summa</b>	<b>2 807 994</b>	<b>3 120 332</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	77 741	55 737
Sophämtning	118 833	173 268
Vatten	240 907	254 023
<b>Summa</b>	<b>437 481</b>	<b>483 028</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	261 033	269 596
Fastighetsförsäkringar	192 909	170 303
Fastighetskatt	744 620	741 588
Samfällighet	12 764	12 764
Övrigt	249 500	247 500
<b>Summa</b>	<b>1 460 826</b>	<b>1 441 751</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	99 952	97 748
Förbrukningsmaterial	1 200	435
Konsultkostnader	28 709	7 500
Programvaror	1 180	3 040
Revisionsarvoden	52 500	27 425
Övriga förvaltningskostnader	56 054	59 896
<b>Summa</b>	<b>239 596</b>	<b>196 044</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	13 960	12 761
Styrelsearvoden	96 600	94 600
<b>Summa</b>	<b>110 560</b>	<b>107 361</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	40 429	14 800
Övriga räntekostnader	150	64
<b>Summa</b>	<b>40 579</b>	<b>14 864</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	77 179 275	85 155 000
Rättelse av fel gällande uppskrivningsfond	0	-7 975 725

<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>77 179 275</b>	<b>77 179 275</b>
---	-------------------	-------------------

<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 701 142	-5 328 700
Årets avskrivning	-687 876	-372 442

<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 389 018</b>	<b>-5 701 142</b>
---	-------------------	-------------------

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>70 790 257</b>	<b>71 478 133</b>
---------------------------------------	-------------------	-------------------

I utgående restvärde ingår mark med	2 690 765	2 690 765
-------------------------------------	-----------	-----------

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	71 435 000	71 435 000
------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	29 319 000	29 319 000
---------------------	------------	------------

<b>Summa</b>	<b>100 754 000</b>	<b>100 754 000</b>
--------------	--------------------	--------------------

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
---------------------------	------------	------------

Skattefordringar	0	14 066
------------------	---	--------

Skattekonto	28 880	99 468
-------------	--------	--------

Övriga fordringar	3 019	16 310
-------------------	-------	--------

<b>Summa</b>	<b>31 899</b>	<b>129 844</b>
--------------	---------------	----------------

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
--	------------	------------

Bredband	0	43 533
----------	---	--------

Fastighetsskötsel	162 188	162 188
-------------------	---------	---------

Försäkringspremier	218 306	192 909
--------------------	---------	---------

Förvaltning	25 907	24 988
-------------	--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 923	12 881
---	--------	--------

<b>Summa</b>	<b>460 324</b>	<b>436 499</b>
--------------	----------------	----------------

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
Ölands bank	2032-05-30	1,35 %	2 900 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>2 900 000</b>	<b>1 000 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>				0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	35 000	25 000
Bredband	0	1 832
El	22 245	19 861
Utgiftsräntor	7 854	2 467
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 209	37 281
<b>Summa</b>	<b>74 308</b>	<b>86 441</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	6 250 000	6 250 000
Varav i eget förvar	- 5 050 000	- 5 050 000
<b>Summa</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum



Bo Faxén  
Ledamot



Mikael Sjölander  
Ledamot



Fredrik Edlund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_



Edlund & Partners  
Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor



Hans Björkberg  
Ordförande



Anna Carlsson  
Ledamot



# Verifikat

Transaktion 09222115557491152974

## Dokument

Årsredovisning 2022 Brf Ekerum nr 2  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2023-04-19 14:39:11 CEST (+0200) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2023-04-20 19:34:32 CEST (+0200)

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
ville.nilsson@edlundpartners.se  
+46703683636

## Signerande parter

Andreas Wassberg (AW)  
Edlund & Partners AB  
Personnummer 821210-6358  
Andreas@edlundpartners.se



*AW*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Torgny Andreas Vassberg"  
Signerade 2023-04-20 19:34:32 CEST (+0200)

Hans Björkborg (HB)  
Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 2  
Personnummer 480715-0018  
hans@bjorkborg.se



*Hans Björkborg*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS BJÖRKBORG"  
Signerade 2023-04-19 22:02:52 CEST (+0200)

Anna Carlsson (AC)  
Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 2  
Personnummer 720901-0268  
anna\_ljungqvist@live.se









Fredrik Edlund (FE)  
Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 2  
Personnummer 750305-1992  
fredrik.edlund@live.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557491152974

 <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA CARLSSON" Signerade 2023-04-19 18:16:46 CEST (+0200)</p>	 <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredrik Thomas Edlund" Signerade 2023-04-20 07:01:27 CEST (+0200)</p>
<p>Bo Faxén (BF) Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 2 Personnummer 500201-2010 bo@faxen.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Faxén" Signerade 2023-04-20 18:50:10 CEST (+0200)</p>	<p>Mikael Sjölander (MS) Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 2 Personnummer 731117-8938 mikael.sjolander@se.ey.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL SJÖLANDER" Signerade 2023-04-20 10:26:37 CEST (+0200)</p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekerum nr 2, org.nr 716414-8426

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekerum nr 2 för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa lagar.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi 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 Ekerum nr 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557491153004

## Dokument

### Brf Ekerum 2 22 RB

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-04-19 14:39:53 CEST (+0200) av E o P

Revision (EoPR)

Färdigställt 2023-04-20 19:33:08 CEST (+0200)

## Initierare

### E o P Revision (EoPR)

Edlund & Partners AB

[ville.nilsson@edlundpartners.se](mailto:ville.nilsson@edlundpartners.se)

+46703683636

## Signerande parter

### Andreas Wassberg (AW)

Edlund & Partners AB

Personnummer 821210-6358

[Andreas@edlundpartners.se](mailto:Andreas@edlundpartners.se)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ulf'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Torgny Andreas Vassberg"

Signerade 2023-04-20 19:33:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt



# Verifikat

Transaktion 09222115557491153004

på: <https://scrive.com/verify>

