

Årsredovisning 2022

BRF EKOXEN NACKA

769605-9570



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF EKOXEN NACKA

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.

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 2000-07-24.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nacka Sicklaön 140:5 på adressen Ekuddsvägen 25 i Nacka.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Elin Siroiney	Ledamot/ordförande
Henrik Palm	Ledamot/kassör
Christopher Jakobsson	Ledamot
Per Burman	Ledamot
Erica Pettersson	Suppleant
Kristina Wååg	Suppleant
Ann Johansson	Suppleant

Under verksamhetsåret har Margareta Godin Bagge och Oscar Nordström lämnat styrelsen.

VALBEREDNING

Birgitta Burman. Vid stämman den 9 maj 2022 valdes även Oscar Aglert att ingå i valberedningen.

FIRMA TECKNING

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

REVISORER

Oscar Westerlund	Auktoriserad revisor	Finnhammars revisionsbyrå
------------------	-------------------------	------------------------------

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2022. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2007-2010	Stambyte med bl.a. nya badrum och toaletter.
2007-2010	Nya elstammar inkl. nya ledningar i lägenheterna.
2009	Nytt låssystem.
2009-2010	Ny fasadputs och reparationer av balkonger på Ekuddsvägen 27.
2010	Byte av fönster i båda husen.
2011	Reparationer av garage och parkeringsdäck.
2010-2011	Byte av hissmaskiner i båda husen.
2012	Ombyggnad av gården mellan husen.
2015	Upprustning och målning av våningsplan och entréer.
2019	Byte av frånluftsfläktar i båda husen.
2020	Omläggning av yttertaken på båda husen, installation av behållare för matavfall samt målning av garagets fasad.
2021	Installation av värmeåtervinning i undercentralen.
2022	Installation av 16 laddstolpar. Byte av armaturer på samtliga belysningsstolpar utomhus. Byte av alla schaktdörrlås till hissarna och byte bärlinor stora hiss Ekuddsv 25. Uppfräschning lekplatsen.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Nacka Energi AB
Elhandel	Skellefteå Kraft AB
VA/sophämtning	Nacka kommun
Trädgårdsskötsel	AB Solbrudens Trädgårdar
Tidningsreturer	PreZero Recycling AB
Klottersanering	VRS Mitt AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park Sweden AB
Snöröjning	Linds Trädfällning AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Bredband/TV	Tele2 Sverige AB
Bredband	Telenor Sverige AB
Hisservice	Nacka Hiss AB
Försäkring	If Skadeförsäkring AB
Garageporten	Motum Port AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Fastighetens totala yta uppgår till 9 800 kvm (9 532 kvm bostadsyta och 268 kvm lokalyta). Bostadsytan avser 134 bostadsrätter och två hyresrätter. Lokalytan avser två lokaler avsedda för uthyrning till företag, en lokal som föreningen använder som styrelselokal samt diverse övriga lokaler som exempelvis extra förrådsutrymmen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har installation av 16 laddplatser för bil genomförts och tagits i drift, 8 i garaget och 8 på parkeringsdäcket. Armaturerna på samtliga belysningsstolpar utomhus har bytts ut. Schaktdörrlåsen till alla hissar i båda husen och bärlinor och drivskiva till stora hissen Ekuddsvägen 25 har bytts ut. Nya säkerhetsdörrar har installerats i utrymmena innanför sidoingångarna i båda husen, det gäller dörrar till förråd/förrådsgångar och dörrar till cykelrummen. En del markarbeten har gjorts, bl a för att få belysningen i backen upp mot rondellen funktionsduglig och åtarder vid betalparkeringen, och lekplatsen inklusive sandlådan har bytts ut och fräschats upp. Åtgärder med nya växter i trädgården mellan husen har genomförts. En genomgång och kontroll av skyddsrummen i båda husen har också gjorts.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 187 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 185 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 675 750	7 598 347	7 470 251	7 467 983	7 841 222
Resultat efter fin. poster	-637 523	14 459	-2 271 117	111 805	-90 275
Soliditet, %	73	72	71	70	70
Yttre fond	2 661 638	2 361 638	2 143 562	2 277 388	1 977 388
Taxeringsvärde	218 663 000	167 599 000	167 599 000	167 599 000	137 729 000
Bostadsyta, kvm	9 533	9 532	9 532	9 532	9 294
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	711	704	706	704	696
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 276	5 754	5 817	6 237	6 456
Genomsnittlig skuldränta, %	1,49	1,13	1,16	1,23	1,67
Belåningsgrad, %	26,85	28,92	28,91	30,93	30,58

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	126 511 876	-	-	126 511 876
Upplåtelseavgifter	19 442 998	-	-	19 442 998
Fond, yttre underhåll	2 361 638	-	300 000	2 661 638
Uppskrivningsfond	180 249	-	-	180 249
Balanserat resultat	-6 702 091	14 459	-300 000	-6 987 632
Årets resultat	14 459	-14 459	-637 523	-637 523
Eget kapital	141 809 130	0	-637 523	141 171 607

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 987 632
Årets resultat	-637 523
Totalt	-7 625 155

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Balanseras i ny räkning	-7 925 155
	-7 625 155

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
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		7 675 750	7 598 347
Rörelseintäkter		60 210	11 397
Summa rörelseintäkter		7 735 960	7 609 744
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-4 680 150	-4 082 915
Övriga externa kostnader	7	-372 211	-351 440
Personalkostnader	8	-190 849	-199 026
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 347 304	-2 338 766
Summa rörelsekostnader		-7 590 514	-6 972 147
RÖRELSERESULTAT		145 446	637 597
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 179	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-785 148	-623 138
Summa finansiella poster		-782 969	-623 138
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-637 523	14 459
ÅRETS RESULTAT		-637 523	14 459

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	187 352 402	189 677 210
Markanläggningar	11	222 722	115 690
Maskiner och inventarier	12	86 616	89 244
Summa materiella anläggningstillgångar		187 661 740	189 882 144

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

187 661 740 189 882 144

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		14 787	24 034
Övriga fordringar	13	138	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	255 643	220 674
Summa kortfristiga fordringar		270 568	244 814

Kassa och bank

Kassa och bank		5 017 048	7 913 756
Summa kassa och bank		5 017 048	7 913 756

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

5 287 616 8 158 570

SUMMA TILLGÅNGAR

192 949 357 198 040 715

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		145 954 874	145 954 874
Uppskrivningsfond		180 249	180 249
Fond för yttre underhåll		2 661 638	2 361 638
Summa bundet eget kapital		148 796 761	148 496 761
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 987 632	-6 702 091
Årets resultat		-637 523	14 459
Summa fritt eget kapital		-7 625 155	-6 687 632
SUMMA EGET KAPITAL		141 171 607	141 809 130
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	47 750 000	15 050 000
Summa långfristiga skulder		47 750 000	15 050 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 550 000	39 800 000
Leverantörsskulder		228 034	291 382
Skatteskulder		10 721	59 648
Övriga kortfristiga skulder		98 461	108 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 140 534	922 280
Summa kortfristiga skulder		4 027 750	41 181 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 949 357	198 040 715

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekoxen Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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	0,5-2,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
Maskiner och inventarier	2,5 %
Markanläggningar	5-20 %

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.

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 och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	207 336	204 307
Hysesintäkter, lokaler	140 196	149 062
Hysesintäkter, p-platser	462 023	549 314
Årsavgifter, bostäder	6 651 540	6 585 528
Övriga intäkter	274 865	121 533
Summa	7 735 960	7 609 744

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	41 082	39 151
Fastighetsskötsel	156 068	302 242
Snöskottning	135 034	130 248
Städning	143 292	143 292
Trädgårdsarbete	175 215	115 977
Övrigt	29 231	10 790
Summa	679 922	741 700

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	11 839	0
Dörrar och lås/porttele	27 275	20 083
El	128 635	16 001
Försäkringsärende/vattenskada	0	134 375
Garage och p-platser	3 379	3 889
Gård/marktytor	130 296	6 591
Hissar	430 446	172 161
Reparationer	345 216	43 886
Tvättstuga	0	10 620
VA	0	164 696
Ventilation	0	19 867
Värme	0	3 416
Övriga gemensamma utrymmen	26 927	36 297
Summa	1 104 013	631 882

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022	2021
Fastighetsel	476 977	230 673
Sophämtning	200 873	240 244
Uppvärmning	1 244 197	1 291 441
Vatten	474 160	474 450
Summa	2 396 207	2 236 808

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022	2021
Bredband	8 848	8 848
Fastighetsförsäkringar	110 999	99 978
Fastighetsskatt	285 105	264 414
Kabel-TV	38 829	37 785
Självrisker	0	46 600
Övrigt	56 228	14 900
Summa	500 009	472 525

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	12 516	1 313
Juridiska kostnader	0	8 533
Konsultkostnader	10 500	0
Revisionsarvoden	22 625	23 875
Övriga förvaltningskostnader	326 570	317 719
Summa	372 211	351 440

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Sociala avgifter	43 833	47 733
Styrelsearvoden	147 016	151 293
Summa	190 849	199 026

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	783 548	622 219
Övriga räntekostnader	1 600	919
Summa	785 148	623 138

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	213 681 172	213 481 172
Årets inköp	0	200 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	213 681 172	213 681 172
Ingående ackumulerad avskrivning	-24 003 962	-21 673 944
Årets avskrivning	-2 324 808	-2 330 018
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 328 770	-24 003 962
Utgående restvärde enligt plan	187 352 402	189 677 210
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 675 079</i>	<i>48 675 079</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	112 663 000	89 599 000
Taxeringsvärde mark	106 000 000	78 000 000
Summa	218 663 000	167 599 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	243 644	243 644
Årets inköp	126 900	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	370 544	243 644
Ingående ackumulerad avskrivning	-127 954	-121 834
Årets avskrivning	-19 868	-6 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-147 822	-127 954
Utgående restvärde enligt plan	222 722	115 690

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	105 000	105 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 000	105 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-15 756	-13 128
Avskrivningar	-2 628	-2 628
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 384	-15 756
Utgående restvärde enligt plan	86 616	89 244

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	138	106
Summa	138	106

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	2 212	2 212
Fastighetsskötsel	43 050	38 835
Försäkringspremier	119 161	100 166
Förvaltning	54 926	49 548
Kabel-TV	10 719	9 703
Räntor	5 977	2 139
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 598	18 071
Summa	255 643	220 674

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-02-03	3,27 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2024-10-30	3,70 %	22 500 000	24 500 000
Stadshypotek	2024-10-30	0,71 %	15 050 000	15 400 000
Stadshypotek	2024-09-30	3,72 %	10 750 000	12 950 000
Summa			50 300 000	54 850 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>2 550 000</i>	

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	61 851	0
Förutbetalda avgifter/hyror	717 397	646 129
Uppvärmning	193 433	192 315
Utgiftsräntor	166 914	83 836
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	939	0
Summa	1 140 534	922 280

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	77 500 000	77 500 000
Summa	77 500 000	77 500 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Elin Siroiney
Ordförande

Per Burman

Christopher Jakobsson

Henrik Palm

Erica Pettersson, Suppleant

Kristina Wååg, Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2023 14:32

SENT BY OWNER:

Lena Warneby - 03.04.2023 15:34

DOCUMENT ID:

rkxnRBLOb2

ENVELOPE ID:

r13RB8d-h-rkxnRBLOb2

DOCUMENT NAME:

Brf Ekoxen Nacka, 769605-9570 - Ej undertecknad årsredovisning 2022-1.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK PALM [REDACTED]	Signed Authenticated	03.04.2023 15:38 03.04.2023 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
2. CHRISTOPHER JAKOBSSON [REDACTED]	Signed Authenticated	03.04.2023 15:46 03.04.2023 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
3. PER BURMAN [REDACTED]	Signed Authenticated	03.04.2023 16:39 03.04.2023 16:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
4. Kristina Linnéa Wååg [REDACTED]	Signed Authenticated	03.04.2023 17:05 03.04.2023 17:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
5. ERICA PETTERSSON [REDACTED]	Signed Authenticated	03.04.2023 19:52 03.04.2023 19:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
6. ELIN SIROINEY [REDACTED]	Signed Authenticated	06.04.2023 11:08 06.04.2023 11:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
7. Oscar Lars Erik Westerlund [REDACTED]	Signed Authenticated	06.04.2023 14:32 06.04.2023 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDFES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Ekoxen Nacka**

Org.nr. 769605-9570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekoxen Nacka för år 2022-01-01—2022-12-31.

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 2022 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 någon 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

uppträda 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:

- 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Bostadsrättsföreningen Ekoxen Nacka för år 2022-01-01—2022-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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, 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
- 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.

Upplands Väsby

Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Oscar Lars Erik Westerlund

Revisor

Serienummer: [REDACTED]

IP: [REDACTED]

2023-04-06 12:32:59 UTC



Penneo dokumenttyckel: M0FHU-PKUMW-564U3-GAOCDF1001-W0006G

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originala dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader blir du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>