



Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Bostadsrättsföreningen
Ektorpshöjden

Org.nr. 725000-3659





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ektorpshöjden med säte i Norrköping org.nr. 725000-3659 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Målet 6		1965-1968
Totalt 1 objekt		

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Målet 1	Norrköpings kommun	20 år	2025-01-01	
Målet 3	Norrköpings kommun	20 år	2026-01-01	
Målet 5	Norrköpings kommun	20 år	2026-01-01	
Totalt 3 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.



Antal	Benämning	Total yta m ²
392	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30543
8	lokaler	969
175	garage	0
194	parkeringsplatser	0
52	carportar	0
131	cykelförråd	0
6	mc-platser	0
Totalt 958 objekt		31512

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 1 rok, 93 st 2 rok, 175 st 3 rok, 68 st 4 rok, 17 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Petersson	Ordförande	2019-12-30	
Christer Bergström	Ledamot	2020-03-11	
Jonas Andersson	Ledamot	2021-03-11	
Hannes Lundström	Ledamot	2019-12-30	
Josefin Karlsson	Ledamot	2019-12-30	
Axel Olofsson	Suppleant	2021-03-11	
Peter Köppen	Suppleant	2021-03-11	
Sebastian Lahti	Suppleant	2021-03-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Bergström, Jonas Andersson, Peter Köppen, Sebastian Lahti.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda möten och 53 möten med minnesanteckningar.

Firmatecknare har varit: Christer Bergström, Jan Petersson, Jonas Andersson, Hannes Lundström, Josefin Karlsson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Kerstin Eriksson med Ann Sandin som suppleant valda av föreningen, samt BoRevision som extern revisor.

Valberedning har varit: Kent Tjäder (sammankallande), Roland Alkin, Jasmina Camdzic, Adela Dizdarevic, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-02. På stämman deltog 96 medlemmar, varav 66 st var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10 % fr o m 2022-07-01. Hyra av garage, p-platser, carportar har höjts med 600 kr/år, hyra av mc-platser och mopedplatser med 300 kr/år, hyra av cykelrumsförråd har höjts med 240 kr/år. Höjningar har gjorts fr o m 2022-07-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-04-21.

Vi har råkat ut för avloppsläckage under två av våra huskroppar och då uppdagades att den stamreoveringen som har gjorts har stora brister. Det som gjorts omfattar inte det som normalt avses med en stamreovering. Både avloppsrör under källarplan och andra rör i källaren har inte bytts ut. Det som inte har åtgärdats har inte heller tagits upp i underhållsplanen som upprättades av Riksbyggen, så detta kom som en mycket obehaglig överraskning. Problemen är nu akuta och kommer tyvärr att medföra stora kostnader för föreningen. Det medför att föreningens ekonomi kommer försämrats och detta har bidragit till att vi tvingats höja månadsavgiften.

Det har under verksamhetsåret framkommit att kakel i badrum som sattes upp i samband med stamreoveringen spruckit. Problemen har tagits upp med Riksbyggen som arbetet beställdes av. De har inte varit särskilt samarbetsvilliga. Garantitiden har gått ut men då skadorna tyder på ett systematiskt fel kommer vi att försöka driva frågan om att åtgärda de spruckna kakelplattorna.

De ökade kostnader vi drabbats av på grund av det undermåliga stambytet har föranlett oss göra nya prioriteringar och bland annat medfört att vi tillsvidare tvingas skjuta upp en del underhållsarbeten.

Som de flesta av er känner till så har vissa för kallt och andra för varmt i sina lägenheter när det är kallt ute. Vi har även problem med läckage från ventilerna på radiatorerna och hela värmesystemet är nu så gammalt att det behöver bytas ut. Vi har under verksamhetsåret lagt mycket arbete på att ta fram ett så fullständigt förfrågningsunderlag som möjligt för byte av värmesystemet.

Planen är nu att vi genomför upphandlingen under hösten/vintern och börjar arbetet med byte av värmesystem på gula gården kommande vår. Vår förhoppning är att arbetet ska kunna göras utan att vi behöver flytta ut från våra lägenheter men för att det ska lyckas kommer det att krävas att vi bl.a. flyttar undan möbler under tiden som arbete pågår. Vi kommer att kalla alla till informationsmöte om arbetet och vad vi själva måste göra i omgångar med början med de som bor på gula gården. Detta har också medfört att månadsavgifterna behövt höjas.

Vi har haft stora problem med insamling av underlag för debitering av förbrukad el. Det har medfört att vissa under en tid har fått för höga elräkningar och andra inte debiterats alls för sin förbrukning. Vi har tvingats installera ytterligare utrustning för överföring av mätdata. Den verkliga förbrukning man haft finns dock lagrad i våra egna mätare och när överföringen kommit igång justeras debiteringen av avgifterna automatiskt. Det medför att de som betalat för höga avgifter inte debiteras till dess att debiteringarna motsvarar förbrukad el medan de som inte haft någon debitering kan få en högre elräkning. Den förklaring vi fått är att problemen beror på att EON gjort omkopplingar av elkablar för leverans av el.

Uthyrningen av frisörlokalen på Trestegsgatan 71 ledde till många problem bl.a. med bilar som parkerades på de boendes p-platser och vi blev till slut tvungna att säga upp hyresgästen.

Ombyggnad av lokalen på Trestegsgatan 83 till övernattningslägenhet tog längre tid än vad vi kunde föreställa oss. Orsaken var att vårt bygglov handlades av en oerfaren bygglovsingenjör på kommunen. Vi fick till slut en ny bygglovsingenjör utsedd och därefter snart ett besked om att ombyggnadsarbetet kunde påbörjas 4 veckor efter det att vårt bygglov kungjorts i Post och Inrikes tidningar. Övernattningslägenheten är nu klar och vi kan nu boka den för våra besökare.

Vid den obligatoriska ventilationskontrollen som genomfördes våren 2019 framkom att det fanns mycket smuts i ventilationskanalerna och att ventilationssystemet inte gick att justeras in utan att ventilationskanalerna rengjordes. På grund av pandemin blev rengöring av ventilationskanalerna uppskjutet och har först nu under våren kunnat genomföras. Vissa bostadsrättshavare har trots påminnelser inte lämnat tillträde till sina lägenheter vilket medfört extraarbete och ökade kostnader för alla bostadsrättshavare. Det är fortfarande ett antal som inte åttlytt uppmaningarna och vi vill därför informera om att man som bostadsrättsägare enligt 7 kapitlet 13 § bostadsrättslagen är skyldig att lämna tillträde till sin lägenhet för den här typen av åtgärder.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram underlag för inrättande av laddplatser för elbilar.

Under verksamhetsåret har fasader och garageportar rengjorts.

Vi har fortfarande betydande problem med att förpackningar inte viks ihop innan de läggs i sopkärlen och att saker som ska transporteras till returpunkten lämnas i miljöhusen. Vi måste alla hjälpas åt att få ordning på detta då det medför kostnader som i slutändan betalas med våra månadsavgifter.

Taksäkerhet (säkerhetsanordningar) och underhållsarbeten på taken handlades upp under våren och kommer att utföras under hösten.

Tomtarrendena ska förnyas 2025 och 2026. Indikationen från andra föreningar är att avgifterna kommer att höjas kraftigt.

Ritningar som föreningen fått från Riksbyggen är inte längre aktuella och i flera fall oläsliga. Därför har styrelsen beställt nya ritningar på alla huskroppar.

Vi har haft problem med att alla andrahandsuthyrningar inte anmälts till styrelsen.

Alla köpare av bostadsrätter i föreningen informeras om de regler som gäller i föreningen innan de antas som nya medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1996/1997	Inglasning av balkonger
2002/2004	Nybyggnad av garage och carport
2006	Ombyggnad av f.d. förskola till lägenheter
2012/2013	Stambyte
2014/2015	Tvättstugor
2014/2015	Anläggande av nya parkeringsplatser
2015/2016	Tvättstugor
2015/2016	LED-belysning
2015/2016	Värme (garage)
2015/2016	Huskropp utvändigt
2016/2017	Gemensamma utrymmen
2016/2017	Installationer
2017/2018	Garage och p-platser
2018/2019	Tvättutrustning
2018/2019	Utemiljö gårdar
2019/2020	Uppförande av miljöhus
2019/2020	Utemiljö gårdar och asfaltering
2019/2020	Ombyggnation styrelserum
2019/2020	Tvättutrustning
2019/2020	Byte av vacuumventiler
2019/2020	Planeringsarbeten
2020/2021	Markarbeten och plantering
2020/2021	Montering avgasare i undercentral
2020/2021	Fasadtvätt av plåtfasad
2021/2022	Fasadtvätt av plåtfasad
2021/2022	Rensning ventilation
2021/2022	Tvättutrustning
2021/2022	Byte avlopp grund
2021/2022	Renovering av lokal för uthyrning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Taksäkerhet (säkerhetsanordningar) och underhållsarbeten under hösten 2022.

Byte av värmesystem gula gården under våren 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 40 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 527 och under året har det tillkommit 52 och avgått 46 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 533.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	209	260	203	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 087	2 174	2 285	2 418	2 616
Räntekänslighet, %	3	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	203	181	195	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	465	408	448	477	413
Årsavgifter, kr/kvm	621	621	621	621	621
Totala intäkter, kr/kvm	694	692	689	668	681
Nettoomsättning, tkr	21 651	21 629	21 608	20 894	20 801
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 596	4 446	1 713	596	3 127
Soliditet, %	30	29	25	23	21

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 282 437	0	0	3 282 437
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 529 629	0	1 834 254	16 363 883
S:a bundet eget kapital, kr	17 812 066	0	1 834 254	19 646 320
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 370 382	4 445 767	-1 834 254	9 981 895
Årets resultat, kr	4 445 767	-4 445 767	1 595 803	1 595 803
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 816 149	0	-238 451	11 577 698
S:a eget kapital, kr	29 628 215	0	1 595 803	31 224 018

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 465 746 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 816 149
Årets resultat, kr	1 595 803
Reservation till underhållsfond, kr	-4 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 465 746
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 577 698

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 577 698

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	21 651 372	21 629 224
Övriga rörelseintäkter	3	234 938	94 249
Summa rörelseintäkter		21 886 309	21 723 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-14 865 243	-12 277 450
Övriga externa kostnader	5	-1 191 096	-1 190 623
Personalkostnader och arvoden	6	-1 048 337	-598 373
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 528 195	-2 528 795
Summa rörelsekostnader		-19 632 870	-16 595 241
Rörelseresultat		2 253 439	5 128 232
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		0	76 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 403	5 105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-663 039	-763 650
Summa finansiella poster		-657 636	-682 465
Resultat efter finansiella poster		1 595 803	4 445 767
Årets resultat		1 595 803	4 445 767

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-06-30	2021-06-30
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	88 537 435	90 964 380
Inventarier, verktyg och installationer	8	303 750	405 000
Pågående nyanläggningar	9	498 473	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		89 339 658	91 369 380
Summa anläggningstillgångar		89 339 658	91 369 380
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 771	7 458
Övriga fordringar	10	10 454 097	7 835 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	891 021	902 257
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		11 360 889	8 744 829
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	1 711 476	1 706 357
<i>Summa kassa och bank</i>		1 711 476	1 706 357
Summa omsättningstillgångar		13 072 365	10 451 186
SUMMA TILLGÅNGAR		102 412 023	101 820 566

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 282 437	3 282 437
Fond för yttre underhåll		16 363 883	14 529 629
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 646 320	17 812 066
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 981 895	7 370 382
Årets resultat		1 595 803	4 445 767
<i>Summa fritt eget kapital</i>		11 577 698	11 816 149
Summa eget kapital		31 224 018	29 628 214
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	47 396 183	56 035 283
Summa långfristiga skulder		47 396 183	56 035 283
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	18 354 100	12 465 916
Leverantörsskulder		2 249 509	592 727
Aktuella skatteskulder		62 087	54 692
Övriga skulder	15	224 280	2 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 901 846	3 041 533
Summa kortfristiga skulder		23 791 822	16 157 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 412 023	101 820 566

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstider och anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprinciper	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2068
Ombyggnad av daghem till lägenhet	Linjär	60	2065
Nybyggnad garage	Linjär	40	2041
Nybyggnad carport	Linjär	30	2033
<i>Standardförbättringar:</i>	Linjär		
Ombyggnad av Ekorrens förskola	Linjär	25	Färdigavskriven
Balkonginglasning	Linjär	25	2026
Stambyte	Linjär	50	2063
Miljöhus	Linjär	20	2039
<i>Installationer:</i>	Linjär		
Individuell mätning av el	Linjär	10	2025
<i>Anslutningsavgifter:</i>	Linjär		
Bredband	Linjär		Färdigavskriven

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 20 014 tkr.

2 Nettoomsättning

2021/2022

2020/2021

Årsavgifter	18 960 145	18 960 132
Hyrer	1 141 223	1 053 643
Hysesbortfall	-64 017	-47 980
Kabel-TV	772 860	772 200
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	5 280	5 940
Intäkter el och bränsle	833 973	883 381
Övriga intäkter	1 908	1 908
Summa nettoomsättning	21 651 372	21 629 224

3 Övriga rörelseintäkter

2021/2022

2020/2021

Överlåtelseavgift	47 852	37 989
Pantförskrivningsavgift	39 109	9 775
Andrahandsuthyrningar	7 146	12 662
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	7 299	3 269
Återbäring Länsförsäkringar	122 686	0
Ersättning från försäkringsbolag	10 846	30 554
Övriga rörelseintäkter	234 938	94 249

4 Driftskostnader	2021/2022	2020/2021
Löpande underhåll	1 193 909	732 253
Underhåll enligt plan	2 465 746	1 213 180
Elavgifter	1 796 774	1 592 644
Uppvärmningsavgifter	3 849 870	3 578 246
Vatten och avlopp	761 053	523 013
Sophämtning	579 957	470 808
Övrig renhållning	2 636	9 670
Försäkringar	382 231	370 332
Tomträttsavgäld	576 936	576 936
Kabel-tv	1 072 404	1 071 580
Fastighetsskötsel	1 496 740	1 436 754
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	648 439	623 978
Övriga kostnader	38 548	78 056
Summa driftskostnader	14 865 243	12 277 450
5 Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Revisionsarvoden	25 000	27 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	523 482	517 144
Avtal vicevårdsuppdrag	499 413	493 368
Övriga förvaltningskostnader	4 361	29 091
Konsultarvoden	49 294	54 883
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 000	3 032
Möteskostnader	21 313	2 873
Överlåtelseavgift	66 680	47 764
Juridisk konsult	0	14 969
Inkasso	553	0
Summa övriga externa kostnader	1 191 096	1 190 623
6 Personalkostnader och arvoden	2021/2022	2020/2021
Arvode styrelse	571 212	382 906
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	311 900	110 720
Kostnadsersättningar	708	0
Sociala avgifter	159 517	99 747
Summa personalkostnader och arvoden	1 048 337	598 373

7 Byggnader och mark	2022-06-30	2021-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	138 899 099	138 899 099
Anslutningsavgifter	1 103 931	1 103 931
Ingående anskaffningsvärde mark	600 000	600 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 603 030	141 603 030
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-50 638 648	-48 211 104
Årets avskrivningar	-2 426 946	-2 427 545
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 065 594	-50 638 648
Utgående redovisat värde	88 537 435	90 964 382
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	293 000 000	241 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 505 000	2 376 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	160 000 000	137 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 829 000	2 829 000
Totalt taxeringsvärde	458 334 000	383 205 000
Fastighetsbeteckning	Målet 1. m.f.	

8 Inventarier, verktyg och installationer	2022-06-30	2021-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 012 500	1 012 500
Utgående anskaffningsvärde	1 012 500	1 012 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan installationer	-607 500	-506 250
Årets avskrivning enligt plan	-101 250	-101 250
Utgående avskrivning enligt plan	-708 750	-607 500
Utgående redovisat värde	303 750	405 000

9 Pågående nyanläggningar	2022-06-30	2021-06-30
Ombyggnad lokal till övernattningsrum	498 473	0
Utgående redovisat värde	498 473	0

9 Övriga fordringar	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	7 151	5 268
Avräkningskonto HSB	10 446 946	7 829 846
Summa övriga fordringar	10 454 097	7 835 114

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2022-06-30	2021-06-30
Förutbetald tomträttsväld		144 234	144 234
Förutbetald försäkring		194 333	187 898
Förutbetald kabel-tv och bredband		267 455	266 710
Upplupna elintäkter		256 879	277 483
Upplupna ränteintäkter		2 818	2 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 302	23 394
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		891 021	902 257
12 Kassa och bank		2022-06-30	2021-06-30
Konto hos SBAB		1 711 476	1 706 357
Summa kassa och bank		1 711 476	1 706 357
13 Skulder till kreditinstitut		2022-06-30	2021-06-30
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek	0,92% 2025-07-30	8 183 750	9 303 750
Stadshypotek	0,58% 2025-01-30	7 559 375	7 911 875
Stadshypotek	1,04% 2026-09-30	9 715 000	9 775 000
Stadshypotek	0,94% 2022-07-30	8 038 080	8 121 592
Stadshypotek	0,94% 2022-07-30	10 316 020	11 022 800
Stadshypotek	1,27% 2023-09-30	4 325 964	4 398 164
Stadshypotek	1,29% 2024-01-30	10 049 925	10 279 637
Stadshypotek	0,96% 2024-09-01	7 562 169	7 688 381
		65 750 283	68 501 199
Nästa års amortering beräknas uppgå till		197 573	2 750 916
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till		18 156 527	9 715 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		47 396 183	56 035 283
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		0	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till		65 552 710	
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		113 786 800	113 786 800
Summa ställda säkerheter		113 786 800	113 786 800
14 Skulder till kreditinstitut		2022-06-30	2021-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		197 573	2 750 916
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		18 156 527	9 715 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 354 100	12 465 916
15 Övriga skulder		2022-06-30	2021-06-30
Redovisningskonto för moms		0	2 200
Personalens källskatt		142 258	0
Lagstadgade sociala avgifter		82 022	0
Summa övriga kortfristiga skulder		224 280	2 200

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna arvoden	212 580	309 497
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	27 130	67 964
Upplupna räntekostnader	49 240	51 790
Förutbetalda hyror och avgifter	1 935 399	1 789 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	372 557	310 382
Upplupen fasadvätt	0	316 250
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
Upplupen el	119 068	125 808
Upplupen fjärrvärme	160 873	45 263
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 901 846	3 041 533

Norrköping 2022-

.....
Jan Petersson.....
Christer Bergström.....
Josefin Karlsson.....
Hannes Lundström.....
Jonas Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

.....
Kerstin Eriksson
Av föreningen vald revisor.....
Maria Sukhova
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ektorpshöjden, org.nr. 725000-3659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ektorpshöjden för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 30 juni 2022 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2021 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ektorpshöjden för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor

Kerstin Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende Brf Ektorpshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN PETERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-09-23 kl. 13:43:06



CHRISTER BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-23 kl. 13:44:40



JOSEFIN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-25 kl. 13:36:22



HANNES LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-25 kl. 13:36:52



JONAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-23 kl. 14:49:27



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-10-05 kl. 14:11:18



KERSTIN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-03 kl. 11:34:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende Brf Ektorpshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-10-05 kl. 14:10:47



KERSTIN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-04 kl. 09:38:44



HSB – där möjligheterna bor