



Årsredovisning

2022-07-01 - 2023-06-30

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 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är 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 byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
20-0429-6 Norrköping Målet 6	2005-09-19	1965-1968

Totalt 1 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
20-0429-1 Norrköping Målet 1		20 år	2025-01-01	1968
20-0429-3 Norrköping Målet 3		20 år	2026-01-01	1968
20-0429-5 Norrköping Målet 5		20 år	2026-01-01	1968

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
175	garageplatser	0
8	lokaler (hyresrätt)	969
194	p-platser	0
392	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30543
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.
Jonas Andersson	Ordförande	2022-10-31	
Stefan Andersson	Ledamot	2022-10-31	
Hannes Lundström	Ledamot	2021-11-02	
Sebastian Lahti	Ledamot	2022-10-31	
Pernilla Bergfeldt	Suppleant	2022-10-31	2023-10-24
Peter Köppen	Suppleant	2022-10-31	
Jan Petersson	Ledamot	2021-11-02	2023-05-11
Christer Bergström	Ledamot	2022-10-31	2023-05-11
Martin Tärning	Suppleant	2022-10-31	2023-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hannes Lundström

Pernilla Bergfeldt har valt att avgå, på egen begäran, innan ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 23 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Kerstin Eriksson med Marie Andersson som suppleant valda av föreningen samt BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kent-Olof Tjäder och Roland Alkin

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-31. På stämman deltog 83 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +15 % per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Nya månadsavgifter på parkering, carport och garage med respektive belopp 250kr, 350kr och 500kr. Garage med värme till 600kr/mån.

Höjning av kostnader för el till 2.9 kr/kWh fr.o.m. 2023-04-01.

- 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 under juni 2023.
- Nytt ettårs-avtal har tecknats med HSB för 2023.
- Förhandlingar om nytt flerårigt avtal med HSB har påbörjats.
- Entreprenaden av taksäkerheten som påbörjades 2022 är avslutad, slutbesiktning kvarstår.
- Besiktning av lekplatser har utförts utan anmärkning.
- Entreprenaden för byte av värmesystem är påbörjad.
- Gula gården förväntas bli klar under hösten 2023.
- Röda gården är påbörjad och förväntas bli klar under 2024.
- Blåa gården kommer påbörjas i höst.
- Handelsbanken har beviljat lån för entreprenaden efter kontroll av föreningens budget 2023 - 2024 samt prognos 3 år framåt.
- Vi har under året haft flera läckage i ventiler, radiatorer och ett större läckage på varmvattenssystemet. Detta har medfört att åtgärder har tagits tidigare än planerat i vissa hus.
- Under projekteringsarbetet konstaterades att det fanns asbest i rörisoleringen, sanering av asbest påbörjad på alla gårdar.
- Avloppsledningar under hus har ej bytts ut som det står i Årsredovisning 2021/2022. Endast akuta åtgärder för läckage har utförts. Byten av avloppsledningar kommer att bytas ut enligt underhållsplan.
- Under året har flera besiktningar av de spruckna kakelplattorna i badrummen gjorts, styrelsen har konsulterat fackkunniga inom byggbranschen och försäkringsbolag. I och med detta har styrelsen gjort bedömningen att underlaget för att gå vidare är för svagt.
- OVK-besiktning av Ekorren har utförts. Besiktningen av gula gården har påbörjats, röda gården kommer utföras under 2024 och blåa gården under 2025.
- MSB har utfört besiktning av skyddsrum utan anmärkningar.
- Uthyrning av övernattningsrum är påbörjad, det har under årets gång varit låg beläggning.
- Jan Petersson, Christer Bergström och Martin Tärning har valt att lämna sina styrelseuppdrag och styrelsen vill tacka för deras engagemang.
- 23 st protokollförda möten.
- 34 st projektmöten.
- 155 st syner och besiktningar.
- 19 st möten med minnesanteckningar.
- 21 st möten med nyinflyttade medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder 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
2022/2023	Montering av taksäkerhet
2022/2023	Påbörjat byte av värmesystem

Taksäkerhet (säkerhetsanordningar) och underhållsarbeten under hösten 2022.

Byte av värmesystem gula gården under våren 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 533 och under året har det tillkommit 48 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 537.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	230	209	260	203	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 556	2 087	2 174	2 285	2 418
Räntekänslighet, %	4	3	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	247	203	181	195	0
Driftskostnad, kr/kvm	448	465	408	448	477
Årsavgifter, kr/kvm	683	621	621	621	621
Totala intäkter, kr/kvm	775	694	692	689	668
Nettoomsättning, tkr	24 226	21 651	21 629	21 608	20 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 610	1 596	4 446	1 713	596
Soliditet, %	28	30	29	25	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

De nyckeltal som tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet och energikostnad) har inte räknats ut för åren 2018/2019.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	16 363 883	0	764 752	17 128 635
S:a bundet eget kapital, kr	19 646 320	0	764 752	20 411 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 981 895	1 595 803	-764 752	10 812 946
Årets resultat, kr	1 595 803	-1 595 803	4 610 937	4 610 937
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 577 698	0	3 846 185	15 423 883
S:a eget kapital, kr	31 224 018	0	4 610 937	35 834 955

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 169 000 kr samt ianspråktagande skett med 404 248 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	11 577 698
Årets resultat, kr	4 610 937
Reservation till underhållsfond, kr	-1 169 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	404 248
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 423 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 423 883

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	24 225 595	21 651 372
Övriga rörelseintäkter	3	194 936	234 938
Summa rörelseintäkter		24 420 531	21 886 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-14 131 323	-12 399 497
Övriga externa kostnader	5	-1 360 889	-1 191 096
Underhåll enligt plan	6	-404 248	-2 465 746
Personalkostnader och arvoden	7	-790 880	-1 048 337
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 229 051	-2 528 195
Summa rörelsekostnader		-18 916 390	-19 632 870
Rörelseresultat		5 504 141	2 253 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 818	5 403
Räntekostnader och liknande resultatposter		-930 023	-663 039
Summa finansiella poster		-893 205	-657 636
Resultat efter finansiella poster		4 610 937	1 595 803
Årets resultat		4 610 937	1 595 803

Tilläggsupplysning

Årets resultat	4 610 937	1 595 803
Reservering till fond yttre underhåll	-1 169 000	-4 500 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	404 248	2 465 746
Överskott	3 846 185	-438 451

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-06-30	2022-06-30
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	86 612 132	88 537 435
Inventarier, verktyg och installationer		0	303 750
Pågående nyanläggningar	9	18 317 069	498 473
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>104 929 201</i>	<i>89 339 658</i>
Summa anläggningstillgångar		104 929 201	89 339 658
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 378	15 771
Övriga fordringar		13 130	0
Avräkningskonto HSB Östra		5 810 658	10 454 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 150 376	891 021
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>6 978 542</i>	<i>11 360 889</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	15 722 898	1 711 476
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>15 722 898</i>	<i>1 711 476</i>
Summa omsättningstillgångar		22 701 440	13 072 365
SUMMA TILLGÅNGAR		127 630 641	102 412 023

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 282 437	3 282 437
Fond för yttre underhåll		17 128 635	16 363 883
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>20 411 072</i>	<i>19 646 320</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 812 946	9 981 895
Årets resultat		4 610 937	1 595 803
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>15 423 882</i>	<i>11 577 698</i>
Summa eget kapital		35 834 954	31 224 018
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	52 617 294	47 396 183
Summa långfristiga skulder		52 617 294	47 396 183
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	27 935 416	18 354 100
Leverantörsskulder		7 902 205	2 249 509
Aktuella skatteskulder		49 608	62 087
Övriga skulder	14	0	224 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 291 164	2 901 846
Summa kortfristiga skulder		39 178 393	23 791 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 630 641	102 412 023

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen har i denna årsredovisning bytt från K2 till K3 och är därför inte helt jämförbart med föregående års årsredovisning. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Föregående års årsredovisning upprättades med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2)

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,22 %

Garage/carport 5,49 %

Installationer 5,11 %

Miljöhus 5,49 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	20 857 404	18 960 145
Hyror	1 406 136	1 141 223
Hysesbortfall	-98 623	-64 017
Kabel-TV, ej moms	774 180	772 860
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	3 960	5 280
Intäkter el och bränsle	1 274 530	833 973
Övriga intäkter	8 008	1 908
Summa nettoomsättning	24 225 595	21 651 372
3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Andrahandsuthyrningar	6 918	7 146
Överlåtelseavgift	78 149	47 852
Pantförskrivningsavgift	0	39 109
Återbäring Länsförsäkringar	0	122 686
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	7 299
Ersättning från försäkringsbolag	109 869	10 846
Övriga rörelseintäkter	194 936	234 938

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Löpande underhåll	1 292 181	1 193 909
Elavgifter	2 818 179	1 796 774
Uppvärmningsavgifter	4 215 349	3 849 870
Vatten och avlopp	736 515	761 053
Sophämtning	603 971	579 957
Övrig renhållning	0	2 636
Försäkringar	396 456	382 231
Tomträttsavgäld	576 936	576 936
Kabel-tv	1 075 114	1 072 404
Fastighetsskötsel	1 726 752	1 496 740
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	672 826	648 439
Övriga kostnader	17 043	38 548
Summa driftskostnader	14 131 323	12 399 497

5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Konstaterade förluster på hyresfordringar	1 400	0
Revisionsarvoden	27 500	25 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	551 332	523 482
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	3 206	0
Avtal vicevårdsuppdrag	520 490	499 413
Övriga förvaltningskostnader	27 878	4 361
Konsultarvoden	96 004	49 294
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	1 000
Möteskostnader	43 684	21 313
Överlåtelseavgift	78 149	66 680
Inkasso	0	553
Konsultarvoden övrigt	11 244	0
Summa övriga externa kostnader	1 360 889	1 191 096

6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	404 248	2 465 746
Summa underhåll enligt plan	404 248	2 465 746

7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	589 400	571 212
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	65 200	311 900
Kostnadsersättningar	0	708
Sociala avgifter	131 280	159 517
Summa personalkostnader och arvoden	790 880	1 048 337

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-06-30	2022-06-30
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	139 911 598	139 911 599
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	142 615 526	142 615 526
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-53 774 344	-51 246 148
Årets avskrivningar	-2 229 051	-2 528 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-56 003 394	-53 774 344
Utgående redovisat värde	86 612 132	88 841 185
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	293 000 000	293 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 505 000	2 505 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	160 000 000	160 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 829 000	2 829 000
Totalt taxeringsvärde	458 334 000	458 334 000
Fastighetsbeteckning: Målet 1, 3, 5, 6		
Ommöblering i Not 8-9 för att anpassa till K3		
9 Pågående nyanläggningar	2023-06-30	2022-06-30
Ingående redovisat värde	498 473	
Ombyggnad lokal till övernattningsrum	0	498 473
Omföring till planerat underhåll	-498 473	0
Årets investering värmesystem	18 317 069	0
Utgående redovisat värde	18 317 069	498 473
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetald tomträttsavgäld	144 234	144 234
Förutbetald försäkring	202 123	194 333
Förutbetald kabel-tv och bredband	270 264	267 455
Upplupna elintäkter	475 917	256 879
Upplupna ränteintäkter	28 152	2 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 686	25 302
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 150 375	891 021
11 Kassa och bank	2023-06-30	2022-06-30
Bankkonto 2	1 722 898	1 711 476
Bankkonto 3	14 000 000	0
Summa kassa och bank	15 722 898	1 711 476

12 Skulder till kreditinstitut			2023-06-30	2022-06-30
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,92	2025-07-30	8 183 750	8 183 750
Stadshypotek AB	0,58	2025-01-30	7 559 375	7 559 375
Stadshypotek AB	1,04	2026-09-30	9 715 000	9 715 000
Stadshypotek AB	4,06	2023-08-02	3 017 202	8 038 080
Stadshypotek AB	4,06	2023-08-02	10 139 325	10 316 020
Stadshypotek AB	1,27	2023-09-30	4 325 964	4 325 964
Stadshypotek AB	1,29	2024-01-30	10 049 925	10 049 925
Stadshypotek AB	0,96	2024-09-01	7 562 169	7 562 169
Stadshypotek AB	4,57	2026-06-30	20 000 000	0
			80 552 710	65 750 283
Nästa års amortering beräknas uppgå till			403 000	197 573
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			27 532 416	18 156 527
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			52 617 294	47 396 183
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 612 000	0
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta l			78 537 710	65 552 710
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			117 383 800	113 786 800
Summa ställda säkerheter			117 383 800	113 786 800
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-06-30	2022-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			403 000	197 573
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			27 532 416	18 156 527
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			27 935 416	18 354 100
14 Övriga skulder			2023-06-30	2022-06-30
Personalens källskatt			0	142 258
Lagstadgade sociala avgifter			0	82 022
Summa övriga kortfristiga skulder			0	224 280

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna arvoden	112 759	212 580
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	26 813	27 130
Upplupna räntekostnader	135 690	49 240
Förutbetalda hyror och avgifter	2 363 214	1 935 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 534	372 557
Beräknat arvode för revision	26 250	25 000
Upplupen el	420 017	119 068
Upplupen fjärrvärme	184 888	160 873
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 291 165	2 901 846

Norrköping 2023-

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Jonas Andersson

Hannes Lundström

Stefan Andersson

Sebastian Lahti

Peter Köppen

I egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kerstin Eriksson

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige 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 2022/2023.

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 2023 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. Revisorernas 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 revisionssed 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 2022 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 20220701-20230630 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. Revisor 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

Kerstin Eriksson
Av föreningen vald revisor

borevision



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende Brf Ektorpshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 19:14:24



STEFAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 14:36:47



SEBASTIAN LAHTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 00:25:09



HANNES LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 14:11:37



PETER KÖPPEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 16:26:02



KERSTIN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 13:16:14



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-26 kl. 09:10:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende Brf Ektorpshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 13:17:26



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-26 kl. 09:10:09



HSB – där möjligheterna bor