

**Brf Eken**  
**Org nr 717600-2868**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	15

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eken (717600-2868) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1955. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sala Backe 22:2 som byggdes år 1957 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 juni 2020.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2021. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Mats Dalbom	Ordförande	Omval 2022
Daniel Frydman	Ledamot Sekreterare	Omval 2023
Birgitta Palmertz	Ledamot	Omval 2022
Peter Montelius	Ledamot	Omval 2023
Gunilla Lindström	Ledamot	Omval 2023
Björn Johansson	Ledamot	Omval 2023
Carin Backlund	Suppleant	i tur att avgå
Ingmari Olsson	Suppleant	i tur att avgå
Sabina Lindén	Suppleant	i tur att avgå

Firman tecknas av styrelsens ledamöter Mats Dalbom, Daniel Frydman, Birgitta Palmertz, Peter Montelius och Gunilla Lindström, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Vald revisor av stämman har under året varit Johan Grahn, Revisorhuset.

I valberedningen ingår Susanne Ekström, Mattias Grütz och Peter Lager. Susanne Ekström avgick under året.

Föreningen har avtal med bl.a. nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltare
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Tele2	Kabel-TV
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Uppsala Vatten AB	Sophämtning
Returpapperscentralen HB	Sophämtning
Jämtkraft AB	EI
Protector	Försäkring fastighet
Aimo Park	Bevakning parkeringar
RenJämt AB	Städning
Bygårda AB	Blommor och växter

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 187 810 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 7 641 979 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 193 033 kr. Årets underskott bottnar i det genomförda underhållet.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 102 718 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 235 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 193 033 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder genomförts:

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Fasadbesiktning
- Fyra st byggda och uthyrda hobbyrum i källarplan
- Målning i källare
- Målning av lekställning och trädgårdsmöbler
- Genomgång/byte av dörrstängare, entré och källare
- Snöskydd på sophustak
- Staket mellan BRF Eken och BRF Målaren (kostnaden fördelas gemensamt)

Under kommande räkenskapsår planeras:

- Målning av trapphus
- Nya postfack
- Medlemsomröstning laddstolpar
- Åtgärda anmärkning vid fasadbesiktning
- Besikta taken
- Brandgenomgång
- Medlemsundersökning gällande solpaneler på tak och gemensamt elabbonnemang

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 575 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 177 (184).  
Under året har 14 (16) bostadsrätter överlåtits.  
*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Salabacke 22:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 103 431 000 kr, varav byggnadsvärdet är 71 431 000 kr.

Fastigheterna bebyggdes 1957 (värdeår) och består av 4 flerbostadshus.  
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 226 kvm, varav 9 951 kvm utgör lägenhetsyta och 275 kvm utgör lokalyta.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	3 rok	97 st
med sammanlagd yta av 9 951 kvm	4 rok	7 st
	5 rok	25 st
	5 rok >	<u>1</u> st
Summa bostadslägenheter		130 st
Garage		22 st
P-plats med motorvärmare		86 st
P-plats, utan el-plint		2 st
Lokaler		4 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Protector (bostadsrättstillägg ingår).

## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I ”likvida medel” ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. ”Kassalikviditet” visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. ”Överskott för underhåll” är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	575	575	575	575
Låneskuld kr/kvm	2 635	2 703	2 660	2 692
Likvida medel	1 311	1 338	649	1 633
Kassalikviditet i %	14,1	78,9	47,4	118,0
Soliditet i %	25,9	25,8	25,5	25,5
Överskott för underhåll kr/kvm	183	176	202	217
Nettoomsättning	6 023	6 001	5 991	6 016
Resultat efter finansiella poster	-188	330	-76	887
Årets resultat	-188	330	-76	887
Eget kapital	9 883	10 071	9 741	9 817
varav underhållsfond	1 103	1 488	2 508	2 495
Utfört underhåll	1 193	603	1 167	504

### **Definitioner nyckeltal**

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av långfristig skuld. I beräkningen av föreningens kassalikviditet har föreningen dock i likhet med tidigare år valt att endast beakta nästa års amorteringar som kortfristiga skulder och lån för omförhandling som del av långfristig skuld för att ge en mer rättvisande bild av föreningens betalningsförmåga.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

### Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>819 420</b>	<b>318 580</b>	<b>1 487 585</b>	<b>7 115 173</b>	<b>329 749</b>	<b>10 070 507</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			218 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-602 867			
Balanseras i ny räkning				714 616	-329 749	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-187 810	-187 810
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>819 420</b>	<b>318 580</b>	<b>1 102 718</b>	<b>7 829 789</b>	<b>-187 810</b>	<b>9 882 697</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	7 829 789
Årets resultat	-187 810
Att disponera	7 641 979
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	235 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 193 033
Balanserat resultat	8 600 012
Summa	7 641 979

### *Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 022 671	6 001 175
<b>Summa rörelseintäkter</b>		6 022 671	6 001 175
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 631 641	-3 628 474
Periodiskt underhåll	4	-1 193 033	-602 867
Övriga externa kostnader	5	-46 725	-104 276
Personalkostnader och arvoden	6	-209 974	-180 057
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-870 039	-870 039
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-5 951 412	-5 385 713
<b>Rörelseresultat</b>		71 259	615 462
<b>Finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		826	911
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 895	-286 624
<b>Summa finansiella poster</b>		-259 069	-285 713
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-187 810	329 749
<b>Resultat före skatt</b>		-187 810	329 749
<b>Årets resultat</b>		-187 810	329 749

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	36 532 229	37 394 468
Inventarier, verktyg och installationer	10	70 200	78 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 602 429</b>	<b>37 472 468</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 602 429</b>	<b>37 472 468</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		4 334	2 076
Övriga fordringar	11	1 387 605	1 477 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	109 257	113 377
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 501 196</b>	<b>1 592 633</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	0	865
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>865</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 501 196</b>	<b>1 593 498</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 103 625</b>	<b>39 065 966</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 138 000	1 138 000
Fond för yttre underhåll		1 102 718	1 487 585
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		2 240 718	2 625 585
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 829 789	7 115 173
Årets resultat		-187 810	329 749
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		7 641 979	7 444 922
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 882 697</b>	<b>10 070 507</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 596 698	20 254 886
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 596 698</b>	<b>20 254 886</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	9 353 849	7 389 219
Leverantörsskulder		397 686	517 683
Skatteskulder		19 739	0
Övriga skulder	15	76 218	76 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	776 738	757 056
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 624 230</b>	<b>8 740 573</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 103 625</b>	<b>39 065 966</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Avskrivningarna sker enligt en linjär avskrivningsplan enligt nedan.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,07
Fasad- & balkongreovering	2,00
Relining	2,50
Sophus	6,70
Tvättmaskiner	8,30

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Tidigare år har stämman varit beslutande organ vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 8 658 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 718 900	5 718 912
Hysesintäkter lokaler	9 200	0
Hysesintäkter garage	87 680	90 000
Hysesintäkter p-platser	160 725	161 810
Avgift för andrahandsuthyrning	4 760	0
Överlåtelseavgift	14 280	20 111
Pantförskrivningsavgift	13 768	10 342
Övriga intäkter	13 358	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>6 022 671</u>	<u>6 001 175</u>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	433 794	426 247
Serviceavtal	8 846	8 521
Entreprenadstäd	201 206	207 574
Besiktningkostnader	16 881	0
Snörenhållning	4 420	0
Förbrukningsmaterial	23 138	11 517
Reparationer	349 556	527 696
Elavgifter	189 218	148 641
Uppvärmning	1 223 826	1 094 988
Vatten och avlopp	390 608	368 052
Sophämtning	193 295	186 106
Fastighetsförsäkringar	137 430	154 780
Kabel-TV, bredband m.m	92 271	91 517
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	193 980	190 080
Administrativ förvaltning enligt avtal	153 752	153 752
Övriga externa tjänster, drift	8 823	46 731
Studie- och fritidsverksamhet	487	1 400
Medlems- och föreningsavgifter	8 410	8 240
Övriga driftskostnader	1 700	2 632
<b>Summa driftkostnader</b>	<u>3 631 641</u>	<u>3 628 474</u>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Planerat underhåll tak	9 375	0
Planerat underhåll fasad	39 000	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	127 605	0
Planerat underhåll mark	27 500	138 988
Planerat underhåll källare	386 600	0
Planerat underhåll lokaler	0	73 000
Planerat underhåll garage	88 085	0
Planerat underhåll ventilation	131 250	0
Planerat underhåll värme	0	112 613
Planerat underhåll el-installationer	344 559	232 560
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	8 480
Planerat underhåll övrig utrustning	39 059	37 226
<b>Summa underhållskostnader</b>	<u>1 193 033</u>	<u>602 867</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	2 548	38 516
Kontorsmaterial och liknande	2 577	1 363
Telefon och porto	8 648	6 211
Konsultarvoden	15 439	40 328
Revisionsarvode extern revisor	17 513	17 825
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	33
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>46 725</u>	<u>104 276</u>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Löner	18 800	0
Styrelsearvoden	142 404	141 900
Övriga arvoden	3 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	45 770	38 157
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>209 974</b>	<b>180 057</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Av- och nedskrivningar**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Avskrivning byggnader	862 239	862 239
Avskrivning maskiner och inventarier	7 800	7 800
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>870 039</b>	<b>870 039</b>

**Not 8 Finansiella poster**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	826	911
Räntekostnader	-259 895	-286 624
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-259 069</b>	<b>-285 713</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	56 204 736	55 174 736
Årets anskaffning *	0	1 030 000
Ingående avskrivning på byggnader	-19 303 568	-18 441 329
Årets avskrivningar, byggnader	-862 239	-862 239
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>36 038 929</u>	<u>36 901 168</u>
Mark	493 300	493 300
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>36 532 229</u>	<u>37 394 468</u>
Taxeringsvärde byggnad	71 431 000	71 431 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
* 2020 avser relining.		

**Not 10 Maskiner och inventarier**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	477 462	477 462
Ingående avskrivningar på inventarier	-399 462	-391 662
Årets avskrivning på inventarier	-7 800	-7 800
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>70 200</u>	<u>78 000</u>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2021-01-01</u>	<u>2020-01-01</u>
	<u>-2021-12-31</u>	<u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 310 675	1 336 891
Skattekonto	76 930	94 254
Skattefordran	0	46 035
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>1 387 605</u>	<u>1 477 180</u>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	30 050	30 351
Sophämningskostnader	25 194	27 623
Försäkringspremier	32 513	26 105
Kabel-TV avgifter m.m.	21 500	20 887
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	8 411
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<u>109 257</u>	<u>113 377</u>

**Not 13 Kassa och bank**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Handkassa	0	864
Handelsbanken	0	1
<b>Summa kassa och bank</b>	<u>0</u>	<u>865</u>



**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	26 950 547	27 644 105
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>26 950 547</b>	<b>27 644 105</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	39 062 700	39 062 700
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>39 062 700</b>	<b>39 062 700</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2021-12-31</u>
Stadshypotek	0,980	2023-03-30	425 000
Stadshypotek	0,950	2023-04-30	7 713 319
Stadshypotek	1,250	2026-06-01	2 146 250
Stadshypotek	0,590	2024-03-30	562 874
Stadshypotek	0,950	2023-04-30	1 571 674
Stadshypotek	1,000	2022-06-30	7 800 000
Stadshypotek	1,000	2026-09-30	320 000
Stadshypotek	0,630	2023-09-01	520 702
Stadshypotek	0,750	2023-09-01	1 750 000
Stadshypotek	0,600	2024-03-01	3 145 835
Stadshypotek	1,020	2022-03-01	<u>994 893</u>
Summa			26 950 547
Avgår kortfristig del nästa års amortering			-696 184
Avgår lån för omförhandling 2022			<u>-8 657 665</u>
Totalt			17 596 698
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			23 469 627

**Not 15 Övriga skulder**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fond för inre underhåll	42 932	42 932
Källskatt för arvoden och personallöner	11 607	15 630
Arbetsgivaravgift	10 255	13 726
Övriga kortfristiga skulder	11 424	4 327
<b>Summa övriga skulder</b>	<u>76 218</u>	<u>76 615</u>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode revision	17 213	16 575
Elavgifter	28 536	13 609
Uppvärmningskostnader	186 820	145 422
Förutbetalda hyror och avgifter	522 681	544 220
Upplupna räntekostnader	21 488	24 230
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	13 000
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>776 738</u>	<u>757 056</u>

Uppsala 2022-04-05



Mats Dalblom



Daniel Frydman



Birgitta Palmertz



Peter Montelius



Gunilla Lindström



Björn Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-27



Johan Gråhr  
Auktoriserad revisor

# REVISORS Huset

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Eken

Org.nr 717600-2868

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 något 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 revisionsssed 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:

# REVISORS Huset

- 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eken för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

# REVISORS Huset

## **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 om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

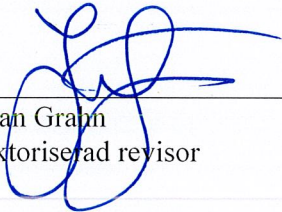
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala den 27 april 2022

  
\_\_\_\_\_  
Johan Granh  
Auktoriserad revisor