

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekstaven

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i SOLNA.

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

Styrelsen

Jeanette Ericson	Ordförande	Avgick 20221024
Ebrahim Mahajeran Tabrizi	Ordförande	
Lars-Erik Angeklint	Ledamot	
Yngve Lars Åke Hult	Ledamot	
Periya Rafiei	Ledamot	
Magnus Tordenlid	Ledamot	Avgick 20230515

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Ingegerd Theoren
Agneta Udin

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2022-12-05. Extra stämma med anledning av ny styrelse och ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKSTAVEN 17	2003	SOLNA

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 1 flerbostadshus.

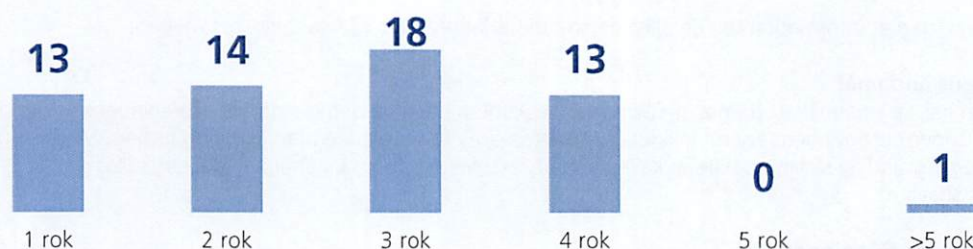
Värdeåret är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 972 m², varav 4 400 m² utgör boyta och 572 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Imagination International Preschool	500 m ²	September 2026
Malins kiosk	52 m ²	September, 2022

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykelförråd

Hobbyrum

Kommentar

4 tvättmaskiner, 2 torktumlare och 2 torkskåp. Mangelrum.

I källaren för förvaring av cyklar, barnvagnar och rullatorer

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnation av ny sophantering	2022	
Renovering av skärmtak	2021	
Omläggning av tak	2021	Omläggning av tak nytt material
Byte av en tvättmaskin	2021	Byte av en av fyra föreningens äldre tvättmaskiner
Montering av Bom	2021	
Inglasning av balkonger	2021	
Renovering av fasad mot innergård	2021	
Renovering av tegelfasad	2021	
MSB kontroll av skyddsrum + åtgärder	2021	
Radonmätning av förskolans lokaler	2021	
Byte av en torktumlare	2020	Byte av en av två föreningens torktumlare
Målning av entré	2020	Målning av entré på 5A och 5B
Brandsäkerhetsåtgärder	2019	Översyn och komplettering av brandsäkerhetsutrustning
OVK-besiktning	2019	Justering av ventilation
Byte av armaturer i trapphus	2016 - 2020	Pågående då de från 2016 går sönder en efter en.
Radiatortermostater	2016	Byte av termostater på element i de enskilda lägenheterna
Värmestamsventiler	2016	
Fönsterrenovering	2015	Renovering av fönster samt byte till invändiga energiglas
Fiberinstallation	2015	Installation av fiber till fastighetens samtliga lägenheter och lokaler
Stambyte	2014	Byte av stammar för avlopp, dagvatten och kall/varmvattenledningar
Lagning av balkonger	2013	
Omfogning av fasad	2013	
Spolning av brunnar för tak- och markavvattning	2013	
Byte av föreningens två torktumlare	2013 - 2014	
Renovering av skärmtak	2013	
Installation av fasad- och gårdsbelysning	2013 - 2019	
Anläggning av lekplats	2012	Gjordes av förskolan
Stamspolning/filmning	2011	Utredning av eventuellt stambyte
Byte av hissar	2011	I båda portarna
Gården gjordes om	2007	Anläggning av grillplats m.m.
Planerat underhåll	År	
Omläggning av asfalt på parkering	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC
Fastighetsförvaltare	Spetsudden AB
Vinterunderhåll	Spetsudden AB
Internet genom fiber	Ownit
Brandtillsyn	Brandsäkra AB
Grundutbud av kabel-tv	Tele2
Städning av gemensamma utrymmen	Chris Facility AB
Hissar	Hiss och Elteknik AB

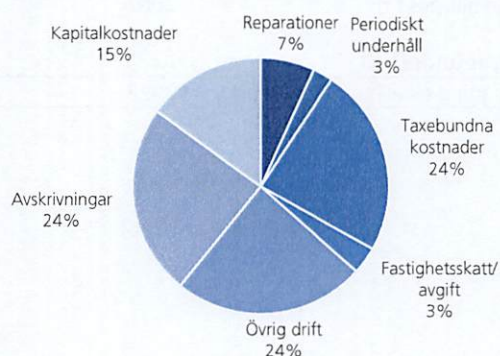
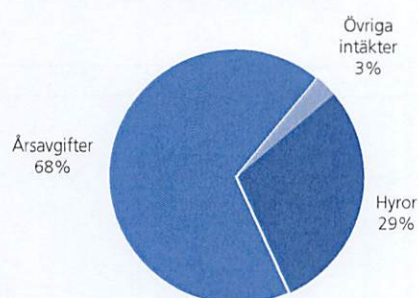
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 048 557	8 629 355
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 090 395	3 988 285
Finansiella intäkter	5 076	436
Kapitaltillskott	0	776 350
Ökning av kortfristiga skulder	0	509 164
	4 095 471	5 274 235
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 970 371	2 556 092
Finansiella kostnader	735 784	574 642
Ökning av materiella anläggningstillgångar	213 659	7 681 426
Ökning av kortfristiga fordringar	88 676	42 873
Minskning av kortfristiga skulder	81 672	0
	4 090 162	10 855 033
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 053 866	3 048 557
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	5 309	-5 580 798

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



U

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	657	643	625	611
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 446	1 415	1 396	1 391
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 007	9 007	9 007	9 007
Elkostnad/m ² totalyta	48	29	26	28
Värmekostnad/m ² totalyta	152	134	122	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	18	14	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	148	116	123	126
Soliditet (%)	54	54	54	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-793	-198	-70	-279
Nettoomsättning (tkr)	4 070	3 971	3 878	3 813

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 400 m² bostäder och 572 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	42 203 183	0	0	42 203 183
Upplåtelseavgifter	7 750 351	0	0	7 750 351
Kapitaltillskott	776 350	0	0	776 350
Fond för yttre underhåll	2 748 015	621 225	0	2 126 790
S:a bundet eget kapital	53 477 899	621 225	0	52 856 674
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 964 033	-621 225	-198 459	-6 144 349
Årets resultat	-793 014	-793 014	198 459	-198 459
S:a ansamlad förlust	-7 757 047	-1 414 239	0	-6 342 808
S:a eget kapital	45 720 852	-793 014	0	46 513 866

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-793 014
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 342 808
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-621 225
summa balanserat resultat	-7 757 047

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

122 887
-7 634 160

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

U

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 070 140	3 970 765
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 255	17 520
Summa rörelseintäkter		4 090 395	3 988 285
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 428 579	-1 959 147
Övriga externa kostnader	Not 5	-344 906	-346 252
Personalkostnader	Not 6	-196 886	-250 693
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 182 330	-1 056 446
Summa rörelsekostnader		-4 152 701	-3 612 538
RÖRELSERESULTAT		-62 306	375 747
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 076	436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-735 784	-574 642
Summa finansiella poster		-730 708	-574 206
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-793 014	-198 459
ÅRETS RESULTAT		-793 014	-198 459

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	81 163 894	81 654 963
Pågående byggnation	Not 9	0	460 675
Inventarier	Not 10	172 201	189 129
Summa materiella anläggningstillgångar		81 336 096	82 304 767
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 336 096	82 304 767
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		55 943	35 009
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 926 708	2 930 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	119 184	39 853
Summa kortfristiga fordringar		3 101 835	3 005 400
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		276 088	278 538
Summa kassa och bank		276 088	278 538
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 377 923	3 283 938
SUMMA TILLGÅNGAR		84 714 018	85 588 705

U

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 953 534	49 953 534
Kapitaltillskott		776 350	776 350
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 748 015	2 126 790
Summa bundet eget kapital		53 477 899	52 856 674
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 964 033	-6 144 349
Årets resultat		-793 014	-198 459
Summa ansamlad förlust		-7 757 047	-6 342 808
SUMMA EGET KAPITAL		45 720 852	46 513 866
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	38 000 000	22 000 000
Summa långfristiga skulder		38 000 000	22 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	16 000 000
Leverantörsskulder		274 229	502 264
Övriga skulder		34 905	38 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	684 033	533 897
Summa kortfristiga skulder		993 166	17 074 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 714 018	85 588 705

0

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	100 år	100 år
Värmesystem	31 år	31 år
Hissar	40 år	40 år
Luftbehandlingssystem	40 år	40 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Yttertak	11 & 60 år	11 & 60 år
Fönster	40 år	40 år
Elinstallation	30 år	30 år
Tvättmaskin	12 år	12 år
Fasad/balkonger	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 772 994	2 712 633
Hyror bostäder	186 754	186 754
Hyror lokaler momspliktiga	89 090	86 833
Hyror lokaler	821 429	800 683
Hyror parkering	88 200	88 200
Hyror förråd	13 800	13 800
Bredbandsintäkter	78 540	78 757
Överlåtelse/pantsättning	12 317	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 045	3 107
Öresutjämning	-28	-3
	4 070 140	3 970 765

✓

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	20 255	17 520
		20 255	17 520

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	109 440	141 917
	Fastighetsskötsel beställning	31 203	39 939
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	78 784	76 198
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 301	0
	Snöröjning/sandning	72 574	27 482
	Städning entreprenad	82 569	71 207
	Städning enligt beställning	28 206	30 002
	Mattvätt/Hyrmattor	13 502	10 731
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 349
	Hissbesiktning	3 922	3 714
	Myndighetstillsyn	0	13 048
	Gemensamma utrymmen	0	870
	Garage/parkering	662	0
	Gård	2 565	11 167
	Serviceavtal	24 670	23 877
	Förbrukningsmateriel	1 177	1 582
	Teleport/hissanläggning	6 382	5 093
	Brandskydd	3 111	60 479
		461 068	529 655
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	30 232
	Brf Lägenheter	0	14 304
	Lokaler	0	5 000
	Förskola	11 860	4 345
	Gemensamma utrymmen	0	19 042
	Tvättstuga	34 350	21 341
	Sophantering/återvinning	4 246	0
	Källare	0	524
	Entré/trapphus	6 187	0
	Lås	12 179	11 899
	VVS	147 927	12 207
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 356
	Ventilation	9 511	27 674
	Elinstallationer	13 205	37 133
	Hiss	28 746	8 880
	Fönster	56 946	5 868
	Mark/gård/utemiljö	6 237	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 979	1 694
	Vattenskada	0	1 481
		334 374	204 979

0

Periodiskt underhåll		
Sophantering/återvinning	122 887	0
	122 887	0
Taxebundna kostnader		
El	239 255	141 163
Värme	758 068	659 545
Vatten	80 407	88 045
Sophämtning/renhållning	87 609	83 709
	1 165 339	972 462
Övriga driftkostnader		
Försäkring	125 138	79 705
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	4 785
Kabel-TV	9 577	12 510
Bredband	43 366	0
	178 081	97 000
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	166 831	155 051
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 428 579	1 959 147

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 169	0
	Tele- och datakommunikation	9 283	10 697
	Juridiska åtgärder	105 273	25 781
	Inkassering avgift/hyra	462	1 909
	Hysesförluster	2	0
	Förvaltning	0	449
	Revisionsarvode extern revisor	17 963	17 028
	Föreningskostnader	26 860	11 102
	Styrelseomkostnader	11 247	1 501
	Fritids- och trivselkostnader	1 260	4 850
	Studieverksamhet	60	2 495
	Förvaltningsarvode	114 414	111 947
	Administration	26 317	25 042
	Konsultarvode	23 108	127 063
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 490	6 390
		344 906	346 252

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	154 420	196 550
	Sociala kostnader	42 466	54 143
		196 886	250 693

✓

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	400 045	400 045
	Yttertak K3	134 691	41 746
	Fasader/balkonger K3	31 619	2 635
	Fönster/dörrar och portar K3	211 284	211 284
	Stomkomplettering förening K3	4 175	4 175
	Stamledningar VA K3	293 996	293 996
	Värmesystem K3	46 733	46 733
	Luftbehandlingssystem K3	10 673	10 678
	Hissar K3	32 187	32 228
	Inventarier	16 928	12 926
		1 182 330	1 056 446
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	93 410 539	86 237 806
	Nyanskaffningar	674 334	7 172 733
	Utgående anskaffningsvärde	94 084 873	93 410 539
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 755 576	-10 712 056
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 165 403	-1 043 520
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 920 979	-11 755 576
	Planenligt restvärde vid årets slut	81 163 894	81 654 963
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 913 709	19 913 709
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	58 565 000
	Taxeringsvärde mark	85 721 000	68 332 000
		140 721 000	126 897 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	133 000 000	120 000 000
	Lokaler	7 721 000	6 897 000
		140 721 000	126 897 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Takarbeta	0	460 675
		0	460 675

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	269 587	221 569
	Nyanskaffningar	0	48 018
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	269 587	269 587
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-80 457	-67 531
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 928	-12 926
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-97 385	-80 457
	Redovisat restvärde vid årets slut	172 201	189 130

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	20 268	20 077
	Skattefordran	128 662	140 442
	Klientmedel hos SBC	1 723 050	1 719 642
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 376
		2 926 708	2 930 538

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	42 642	39 853
	Kabel-TV	3 521	0
	Bredband	19 950	0
	Brandskydd	14 657	0
	Fastighetsskötsel	38 413	0
		119 183	39 853

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 126 790	2 022 006
	Reservering enligt stadgar	621 225	252 489
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-147 705
	Vid årets slut	2 748 015	2 126 790

V

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,900 %	7 000 000	7 000 000	2027-04-23
Swedbank	2,190 %	12 000 000	12 000 000	2024-12-18
Swedbank	2,958 %	9 000 000	9 000 000	2027-04-23
Swedbank	1,185 %	10 000 000	10 000 000	2025-01-24
Summa skulder till kreditinstitut		38 000 000	38 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-16 000 000	
		38 000 000	22 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

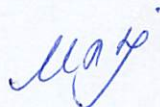
	2022-12-31	2021-12-31
El	31 951	0
Värme	100 782	0
Arvoden	89 186	87 086
Sociala avgifter	28 022	27 362
Ränta	53 803	63 418
Avgifter och hyror	380 289	356 031
	684 033	533 897

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

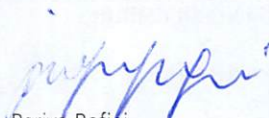
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

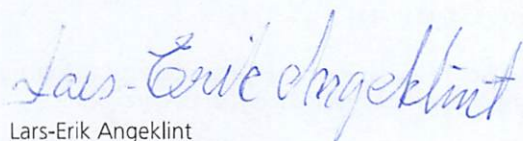
SOLNA den 29 / 5 2023



Ebrahim Mahajeran Tabrizi
Ordförande



Periya Rafiei
Ledamot



Lars-Erik Angeklint
Ledamot



Yngve Lars Åke Hult
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2023



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekstaven, org.nr 769608-9171.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekstaven för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste 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 Ekstaven för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

U

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 grunder 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.

Stockholm den 2 / 6 2023



Carina Toresson