



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ektorpsvägen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostad för obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 202:8	2007	NACKA

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2008

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 129 bostadsrätter om totalt 6 307 kvm och 6 lokaler om 103 kvm. Byggnadernas totalyta är 7150 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joel Metelius	Ordförande
Elvira Sofic	Styrelseledamot
Malte Albin Hellsten	Styrelseledamot
Petter Andersson	Styrelseledamot
Vanna Pettersson	Styrelseledamot

Valberedning

Ulf Fogelström
Linda Eckardt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Stefan
Persson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-22. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Armaturer, byte till LED, korridorer samt garage
Underhåll trappor. Natursten samt ek.
Träpartier entré, lackat
Återvinningsrum FNI
- 2022** ● Hissar låsbyte
Brandbesiktning med åtgärder, nödbelysning
Hissar dörrbyte
Radiatorbyte 6 lägenheter
Vägghängda cykelställ
- 2021** ● Justering av ventilation
Radonmätning U.A.
Billaddare i garaget
Sammanslagning av fastighetscentraler 100A+160A till en 200A
Nya ventiler samt mätare på inkommande vatten i lägenheterna
Svarvning av liggande avloppsstammar i källaren
- 2020** ● Renovering av fönster - Alla fönster är nu 3-glas med bra EV
- 2019** ● Underhåll papptak - Klart
Ny entré (väster)
- 2018-2019** ● Underhåll träfasad - Ny underhållsfri fasad utanpå
- 2017** ● Nya tvättmaskiner
- 2016-2017** ● Ny entré - Klart
lokal ombildad till lght:er - Klart, sålda

2016 ● Nytt sedum tak - Klart

Planerade underhåll

- 2025 - 2030 ● Balkonger
Undercentral pannrum
- 2025 ● Ytskikt korridor och trapphus
IMD lägenhetsel
- 2024 - 2028 ● Avloppsstammar, underhåll
- 2024 - 2027 ● Altandörrar
- 2024 ● Tegelfasad regelbundet underhåll
Armaturer, byte till LED, övriga utrymmen

Avtal med leverantörer

Ek förvaltning (byte till Riksbyggen)	SBC
Fastighetsförvaltning (uppsagd)	JP
Drift (byte till Riksbyggen), Jour (byte till Securitas)	Bravida
Trädgård	Eknäs
Snö	LINDS
FNI (byte till LL Bolagen)	Avfallskonsulten
Städ (uppsagd)	Charlies
Städ	KMG Facility Services
Entrémattor	Elis
Passagesystem	Great Security
EI	EON
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
TV/Telefoni/Internet	Tele2
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Hiss	Nacka Hiss

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter några stökiga år med förvaltning hos SBC beslutade vi tillslut att byta till Riksbyggen som tar över från och med 2024.

Höjning av fakturan på i snitt 6 % från och med 2024 har beslutats. Räntekostnader stod för den största höjningen. Elförbrukningen har sänkts och elkostnaden har gått ner vilket lett till en besparing där. Övrigt har följt inflationen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 31%.

Förändringar i avtal

Riksbyggen har fått ansvar för totalförvaltning.

Ny städfirma

Övriga uppgifter

Visst läckage av luft mellan lägenheterna parvis i gråbo via schakt bakom kök. Åtgärd planeras, väggskåp tas ner och genomföringar tätas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 175 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 177 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 528 312	5 999 639	5 333 999	5 167 021
Resultat efter fin. poster	-391 781	-1 235 419	-351 072	-533 230
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	2 129 260	2 201 447	-1 640 632	-1 698 517
Taxeringsvärde	193 261 000	193 261 000	111 751 000	111 751 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 104	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 570	6 570	-6 570	-6 570
Skuldsättning per kvm totalyta	5 705	6 359	-6 415	-6 415
Sparande per kvm totalyta	189	68	110	128
Elkostnad per kvm totalyta, kr	108	186	125	121
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	99	106	107	102
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	67	62	68
Energikostnad per kvm totalyta	267	359	294	292
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,98	1,12	-	-
Räntekänslighet (%)	5,95	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 1 607 778 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	110 982 159	-	-	110 982 159
Upplåtelseavgifter	13 367 283	-	-	13 367 283
Fond, yttre underhåll	2 201 447	-651 970	579 783	2 129 260
Balanserat resultat	-1 343 281	-583 449	-579 783	-2 506 513
Årets resultat	-1 235 419	1 235 419	-391 781	-391 781
Eget kapital	123 972 189	0	-391 781	123 580 408

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 926 730
Årets resultat	-391 781
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-579 783
Totalt	-2 898 294

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	931 057
Balanseras i ny räkning	-1 967 237

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 528 312	5 999 639
Övriga rörelseintäkter	3	223 138	61 398
Summa rörelseintäkter		7 751 450	6 061 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 936 678	-5 197 169
Övriga externa kostnader	9	-329 643	-403 619
Personalkostnader	10	-242 124	-230 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 033 031	-1 013 955
Summa rörelsekostnader		-6 541 475	-6 844 950
RÖRELSERESULTAT		1 209 975	-783 913
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 070	5 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 625 826	-456 716
Summa finansiella poster		-1 601 756	-451 506
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-391 781	-1 235 419
ÅRETS RESULTAT		-391 781	-1 235 419

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	161 175 838	161 515 419
Pågående projekt		0	693 450
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		161 175 838	162 208 869
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 175 838	162 208 869
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	106 563	0
Kund- och avgiftsfordringar		6 460	49 039
Övriga fordringar	14	3 259 419	4 019 656
Summa kortfristiga fordringar		3 372 442	4 068 695
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 321 025	21 227
Summa kassa och bank		1 321 025	21 227
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 693 467	4 089 922
SUMMA TILLGÅNGAR		165 869 305	166 298 791

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 349 442	124 349 442
Fond för yttre underhåll		2 129 260	2 201 447
Summa bundet eget kapital		126 478 702	126 550 889
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 506 513	-1 343 281
Årets resultat		-391 781	-1 235 419
Summa fritt eget kapital		-2 898 294	-2 578 700
SUMMA EGET KAPITAL		123 580 408	123 972 189
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	40 793 751	40 793 751
Leverantörsskulder		416 651	256 600
Övriga kortfristiga skulder		10 757	54 184
Skatteskulder		460 639	432 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	607 099	789 970
Summa kortfristiga skulder		42 288 897	42 326 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 869 305	166 298 791

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 209 975	-783 913
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 033 031	1 013 955
	2 243 005	230 042
Erhållen ränta	24 070	5 210
Erlagd ränta	-1 509 739	-333 002
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	757 337	-97 750
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 807	86 333
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-153 792	-153 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	518 738	-164 823
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	20 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	20 000
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	518 738	-144 823
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 749 877	3 894 700
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 268 615	3 749 877

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ektorpsvägen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 363 788	3 356 863
Hysesintäkter bostäder	140 440	136 018
Hysesintäkter lokaler	22 656	14 832
Hysesintäkter garage	363 744	321 855
Hysesintäkter p-plats	21 174	22 915
Hysesintäkter förråd	53 361	12 752
Bredband	5 040	894
Vatten	887 088	907 553
Varmvatten	-1 383	44 004
Varmvatten, moms	116 524	27 635
El	1 491 432	1 052 426
El, moms	11 012	12 054
Elintäkter laddstolpe	10 540	11 727
Elintäkter laddstolpe moms	700	0
Påminnelseavgift	720	0
Dröjsmålsränta	183	0
Pantsättningsavgift	7 350	56 753
Överlåtelseavgift	7 773	0
Andrahandsuthyrning	26 172	21 333
Öres- och kronutjämning	-2	26
Summa	7 528 312	5 999 639

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	221 948	0
Övriga intäkter	1 190	61 398
Summa	223 138	61 398

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	176 104	184 152
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 281	51 542
Fastighetsskötsel gård enl avtal	119 960	111 109
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 650
Larm och bevakning	0	2 500
Städning enligt avtal	241 511	198 038
Städning utöver avtal	0	13 613
Hissbesiktning	3 938	10 226
Brandskydd	0	150 885
Myndighetstillsyn	0	1 225
Gårdkostnader	5 719	0
Gemensamma utrymmen	2 326	12 515
Sophantering	16 738	0
Snöröjning/sandning	49 655	46 734
Serviceavtal	36 226	56 232
Mattvätt/Hyrmattor	25 353	20 688
Fordon	0	1 750
Förbrukningsmaterial	3 071	54 080
Summa	689 881	916 939

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	36 039
Bostadsrättslägenheter	0	4 688
Tvättstuga	3 400	30 765
Trapphus/port/entr	162 063	20 233
Dörrar och lås/porttele	10 572	14 112
VVS	125 478	90 407
Ventilation	13 476	63 563
Elinstallationer	5 969	31 463
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 226
Hissar	17 330	16 288
Fönster	0	7 200
Balkonger/altaner	2 163	0
Mark/gård/utemiljö	3 000	3 919
Garage/parkering	0	47 163
Vattenskada	47 274	13 160
Skador/klotter/skadegörelse	49 550	77 019
Summa	440 274	462 243

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	236 383
Entr/trapphus	57 625	0
Gemensamma utrymmen	0	103 503
Ventilation	305 894	0
Elinstallationer	537 850	10 071
Hiss	0	302 013
Fasader	29 688	0
Summa	931 057	651 970

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	773 277	1 196 364
Uppvärmning	724 165	681 526
Vatten	444 505	427 835
Sophämtning/renhållning	202 454	179 365
Grovsopor	0	2 300
Summa	2 144 401	2 487 390

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	133 513	115 106
Kabel-TV	231 845	337 902
Bredband	131 038	119
Fastighetsskatt	234 669	225 499
Summa	731 065	678 626

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Tele- och datakommunikation	2 770	0
Juridiska åtgärder	0	13 751
Inkassokostnader	3 705	4 470
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 451	181
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	21 500
Styrelseomkostnader	1 434	0
Fritids och trivselkostnader	3 898	0
Föreningskostnader	11 273	0
Studieverksamhet	0	2 500
Förvaltningsarvode enl avtal	154 458	151 332
Överlåtelsekostnad	20 218	0
Pantsättningskostnad	8 668	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	7 750
Korttidsinventarier	4 945	29 884
Administration	16 963	97 660
Konsultkostnader	68 585	64 750
Bostadsrätterna Sverige	8 150	8 150
Summa	329 643	403 619

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	184 822	142 900
Övriga arvoden	0	30 000
SPP/tjänstepension/FORA	-137	1 888
Arbetsgivaravgifter	57 439	54 948
Löneskatt	0	471
Summa	242 124	230 207

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 624 043	456 716
Dröjsmålsränta	180	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 141	0
Övriga räntekostnader	462	0
Summa	1 625 826	456 716

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	172 287 648	172 287 648
Årets inköp	693 450	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	172 981 098	172 287 648
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 772 229	-9 794 651
Årets avskrivning	-1 033 031	-977 578
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 805 260	-10 772 229
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	161 175 838	161 515 419
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 443 201</i>	<i>49 443 201</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	134 051 000	134 051 000
Taxeringsvärde mark	59 210 000	59 210 000
Summa	193 261 000	193 261 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	261 003	261 003
Utgående anskaffningsvärde	261 003	261 003
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-261 003	-224 626
Avskrivningar	0	-36 377
Utgående avskrivning	-261 003	-261 003
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	305 645	281 927
Momsavräkning	0	5 314
Klientmedel	0	2 673 921
Inkasso	2 180	2 180
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 585	1 585
Övriga kortfristiga fordringar	2 419	0
Transaktionskonto	1 879 416	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	3 259 419	4 019 656

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet förvaltning	106 563	0
Summa	106 563	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-02-07	4,57 %	24 793 751	24 793 751
Nordea	2024-08-19	4,57 %	16 000 000	16 000 000
Summa			40 793 751	40 793 751
Varav kortfristig del			40 793 751	40 793 751

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 793 751 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	264 489	148 402
Uppl kostnad arvoden	111 321	20 536
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 975	7 081
Förutbet hyror/avgifter	-53 074	613 951
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	249 388	0
Summa	607 099	789 970

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

80 000 000

2022-12-31

80 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Elvira Sofic
Styrelseledamot

Joel Metelius
Ordförande

Malte Albin Hellsten
Styrelseledamot

Petter Andersson
Styrelseledamot

Vanna Pettersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stefan Persson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.05.2024 10:35

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 22.05.2024 09:09

DOCUMENT ID:
Sk8QqziXR

ENVELOPE ID:
rJy79fsQ0-Sk8QqziXR

DOCUMENT NAME:
Brf Ektorpsvägen, 769615-4736 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL METELIUS joel.metelius@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 09:19 22.05.2024 09:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/12/29) IP: 94.234.104.164
2. PETTER ANDERSSON petter.a95@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 10:43 22.05.2024 10:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/01/30) IP: 109.228.171.93
3. Malte Albin Hellsten hellsten.malte@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 14:36 22.05.2024 14:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/11/02) IP: 90.233.212.147
4. VANNA PETERSSON peterssonvanna@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 15:37 22.05.2024 15:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/12/26) IP: 139.112.164.6
5. ELVIRA SOFIC Elvira_sofic@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 09:35 23.05.2024 09:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/05/24) IP: 172.226.48.75
6. STEFAN PERSSON stefan@convensia.se	Signed Authenticated	23.05.2024 10:35 23.05.2024 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/10) IP: 194.0.64.86

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



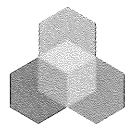
GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ektorpsvägen
Org.nr. 769615-4736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ektorpsvägen för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

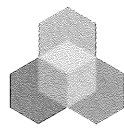
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, 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:

- 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 Ektorpsvägen för år 2023 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 revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 dag som framgår av min elektorniska underskrift

Stefan Persson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 10:34

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.05.2024 09:09

DOCUMENT ID:

H1W79fjmR

ENVELOPE ID:

BkAfqGimA-H1W79fjmR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ektorpsvägen 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN PERSSON stefan@convensia.se	Signed Authenticated	23.05.2024 10:34 23.05.2024 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/10) IP: 194.0.64.86

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed