

Årsredovisning 2023

Brf Ekoparken i Solna

769604-5975



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekoparken i Solna

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

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

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-05. Stadgar registrerades 2018-11-20 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rågen 1	1999	Solna
Rågen 2	1999	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 86 bostadsrätter om totalt 7 570 kvm och 2 lokaler om 21 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 591 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andrés Coromoto Lagerlöf	Ordförande
Ali Karimpour	Styrelseledamot
Luba Nikolova Vesselinova	Styrelseledamot
Monica Fornander	Styrelseledamot
Oscar Rotel Picon	Styrelseledamot
Thomas Belius	Styrelseledamot
Qi Shang Lin	Styrelseledamot
Moa Lovisa Lisen Selina Hummelgård	Suppleant

Valberedning

Gustaf Holst Enqvist
Nils Viking

Per Forsberg

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av cykelbodar, byte av kanalfläktar, målning av lekutrustning på lekplats
- 2022** ● Översyn av stammar, byte av samtliga soprumsfläktar, OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)
Nya tvättmaskiner och torkskåp och mangel förutom några maskiner i samtliga tvättstugor.
Uppgradering av utemiljö samt 3 st. plattsatta uteplatser för trädgårdsmöbler och plats för grillning
Komplettering och byte av ett antal trasiga huvudventiler för VV, KV och VVC kretsar i källargångar
Byte av samtliga handtag till dörrar för loftgångar, Brandsäkerhet komplettering med sprinkler i samtliga serviceutrymmen såsom soprum, tvättstugor etc. Brandsläckare i samtliga hus.
- 2021** ● Stamspolning
Renovering av tak samt installation av solceller
- 2019** ● Belysning i källare och förråden och tvättstugor bytta till LED armaturer
Nya justeringsventiler i VVC kretsen och ny cirkulationspump med högre kapacitet
Cykelbodar och trädgårdsförråd målades
- 2017** ● Nya hissar installerade.
- 2016** ● Byte till Ledbelysning i entréer och våningsplan
Förbättrad dränering på Rågen 1 (hus 5)
- 2015** ● I trapphusen byttes belysningen ut mot LED armaturer med rörelsesensor. LEDenheten fungerar också som nödbelysning i händelse av elavbrott.
- 2014** ● Renovering av räcken och byte av glasruta på balkonger, byte av golvbeläggning på våningsplan
- 2011** ● Undercentral för fjärrvärme och motorer till ventilationsfläktar bytta för att förbättra energieffektivitet

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Byte av ytterdörrar, renovering av trapphus samt installation av elektroniska anslagstavlor. byte av återstående maskiner i tvättstugor, Stamspolning, OVK, Storstädning sker var 3e år

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Lås och taggar	Aptus
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Städning	Städhuset i Stockholm
Tak	Tello
Trädgård och snöröjning	Hortum
Service tvättmaskiner	Söderkyl
Kone AB	Hissar
PreZero & Svenska servicestyrka	Avfallshantering och grovsopor
Indoor AB	Ventilation

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Åbergssons samfällighetsförening (ÅSFF), med en andel på 24.6%.

Föreningen ingår i ÅSFF som ansvarar för väghållning året runt avseende Åbergssons Väg och gång- och cykelvägar inom medlemsfastigheterna samt underhållet av dessa inklusive alla dagvattenbrunnar inom samfällighetens område. ÅSFF administrerar uthyrning av vissa p-platser samt svarar för avtal för TV och Internet samt för ett digitalt ritningsarkiv för fastigheterna. Nuvarande bredbandsleverantör är Ownit och nätet har en garanterad hastighet av 500-1000 Mbit/s med direkt anslutning och ej genom olika typer av routrar med olika kvalitet. Telenor levererar programmen i kabel-TV nätet via en digitalbox som varje lägenhet försätts med. Varje lägenhet har ett flertal fasta kanaler samt åtta individuellt valbara kanaler. De valbara kanalerna kan bytas en gång per månad via Telenors kundtjänst. Det finns även möjlighet att också möjlighet att teckna individuella avtal för andra kanaler ur Telenors utbud.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen består av 86 st. borätter och 5 st. hyresrätter samt en styrelselokal. Sedan föreningen bildades har fem nya lägenheter tillkommit som resultat av att lokaler har byggts om till bostäder.

Föreningen äger och förvaltar två fastigheter, Rågen 1 som omfattar ett höghus med fyra sammanbyggda radhus och Rågen 2 som omfattar ett höghus med två uppgångar. I varje uppgång finns en välutrustad tvättstuga. Dessutom finns det i föreningen en grovtvättstuga med tillhörande torkrum. Tvättstugorna är bokningsbara via bokningsterminal vid tvättstugan samt via Internet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året såldes en hyreslägenhet för 5,8 MSEK, intäkterna från försäljningen har använts för att betala av föreningens lån. Under året beslutades om avgiftsökning på totalt 25% totalt med utgång från avgifterna som gällde under 2022 och baserat på en utredning (rättvisande avgifter) från vår ekonomiska förvaltare. Utredningen visade att avgiftshöjning var nödvändig för att säkerställa finansieringen av föreningens framtida renoveringsbehov enligt den upprättade underhållsplanen. Höjningen ska ske i tre steg, den första på 10% genomfördes under 2023, nästa höjning på 7,5% kommer att ske i samband med avisering i oktober för betalning i 1 november 2024 och den sista höjningen på 7,5% sker 1 november 2025. Därefter är planen att avgifterna ska justeras med inflationen.

Förändringar i avtal

Ventilationen som skötes av Indoor AB har övergått i Nabos regi enligt drift och optimerings avtalet.

Övriga uppgifter

Under de senaste åren har föreningen genomfört ett antal åtgärder för att minska miljöbelastningen, framförallt genom minskad energiförbrukning, men också genom att införa insamling av matavfall. Husen har FTX-system för ventilation och tilluften förvärmas via ett värmeåtervinningssystem.

Föreningen har tidigare investerat i totalt 526 vindkraftsandelar i Telge Energi till ett belopp om 394.500 kr. Föreningen kan besluta att sälja tillbaka andelarna till aktuell kurs.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 127 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 004	4 886	4 948	4 995
Resultat efter fin. poster	-672	-5 465	1 180	1 253
Soliditet (%)	88	83	86	81
Yttre fond	2 626	3 382	3 120	2 862
Taxeringsvärde	191 150	191 150	162 166	162 166
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	600	598	595	598
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,1	85,6	84,5	83,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 352	2 017	1 745	2 347
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 268	1 866	1 615	2 152
Sparande per kvm totalyta, kr	130	121	240	266
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	48	16	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	106	94	96	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	11	22	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	151	153	134	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,57	1,18	1,11	1,14
Räntekänslighet (%)	2,25	3,37	2,93	3,93

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Genomförda underhåll och reparationer samt den allmänna kostnadsökningen har lett till att årets resultat blev negativt. Föreningens ekonomi är dock alltjämt god och vi har låg skuldsättning. De genomförda och aviserade avgiftshöjningar är dock nödvändiga för att säkerställa att föreningens ekonomi framöver ska vara god.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	55 170	-	729	55 899
Upplåtelseavgifter	23 195	-	5 071	28 266
Fond, yttre underhåll	3 382	-	-756	2 626
Balanserat resultat	-1 965	-5 465	756	-6 674
Årets resultat	-5 465	5 465	-672	-672
Eget kapital	74 317	0	5 128	79 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 674
Årets resultat	-672
Totalt	-7 347

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 626
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 010
Balanseras i ny räkning	-8 963
	-7 347

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	5 004	4 886
Övriga rörelseintäkter	3	76	19
Summa rörelseintäkter		5 080	4 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 247	-9 181
Övriga externa kostnader	9	-491	-244
Personalkostnader	10	-183	-185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-650	-604
Summa rörelsekostnader		-5 570	-10 214
RÖRELSERESULTAT		-490	-5 310
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-192	-158
Summa finansiella poster		-182	-156
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-672	-5 465
ÅRETS RESULTAT		-672	-5 465

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	82 639	83 093
Markanläggningar	13	41	57
Maskiner och inventarier	14	1 368	1 548
Summa materiella anläggningstillgångar		84 048	84 698
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	395	395
Summa finansiella anläggningstillgångar		395	395
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 443	85 093
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		67	45
Övriga fordringar	16	26	120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	182	168
Summa kortfristiga fordringar		275	334
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 383	4 156
Summa kassa och bank		5 383	4 156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 658	4 490
SUMMA TILLGÅNGAR		90 100	89 583

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 165	78 365
Fond för yttre underhåll		2 626	3 382
Summa bundet eget kapital		86 792	81 747
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 674	-1 965
Årets resultat		-672	-5 465
Summa fritt eget kapital		-7 347	-7 430
SUMMA EGET KAPITAL		79 445	74 317
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	8 423	7 223
Övriga långfristiga skulder		11	11
Summa långfristiga skulder		8 433	7 233
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 200	6 945
Leverantörsskulder		212	290
Skatteskulder		0	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	810	796
Summa kortfristiga skulder		2 222	8 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 100	89 583

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-490	-5 310
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	650	604
	161	-4 705
Erhållen ränta	10	2
Erlagd ränta	-192	-158
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-22	-4 861
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	59	-134
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-65	-183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-28	-5 178
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 456
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 800	0
Upptagna lån	2 010	6 820
Amortering av lån	-6 555	-4 910
Depositioner	0	10
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 255	1 920
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 227	-4 713
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 156	8 869
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 383	4 156

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekoparken i Solna 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	4 - 20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	4 271	4 199
Hysesintäkter, bostäder	630	660
Hysesintäkter, lokaler	10	10
Övriga intäkter	15	17
El	79	0
Summa	5 004	4 886

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	19	19
Elprisstöd	58	0
Summa	76	19

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	123	116
Städning	179	174
Besiktning och service	231	347
Trädgårdsarbete	262	266
Snöskottning	22	50
Övrigt	5	3
Summa	821	957

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	60	401
Bostäder	48	0
Bostäder VVS	180	0
Tvättstuga	29	8
Trapphus/port/entr	1	0
Källarutrymmen	86	0
Dörrar och lås/porttele	35	50
VA	25	0
Värme	1	0
Ventilation	27	16
Hissar	12	38
Tak	9	0
Gård/markytor	13	117
Försäkringsärende/vattenskada	42	0
Summa	567	629

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	801	0
Bostäder	36	0
Tvättstuga	69	0
Källarutrymmen	2	0
Dörrar och lås/porttele	0	83
VA	0	56
Tak	18	5 639
Gård/markytor	83	0
Summa	1 010	5 778

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	215	367
Uppvärmning	807	710
Vatten	127	84
Sophämtning	176	164
Summa	1 325	1 325

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	110	97
Kabel-TV	131	118
Bredband	68	68
Övrigt	88	81
Fastighetsskatt	146	140
Skattereduktion	-18	-12
Summa	524	492

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	33	4
Övriga förvaltningskostnader	135	85
Juridiska kostnader	92	40
Revisionsarvoden	27	23
Ekonomisk förvaltning	97	92
Konsultkostnader	106	0
Summa	491	244

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	146	148
Sociala avgifter	37	38
Summa	183	185

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	187	156
Övriga räntekostnader	5	2
Summa	192	158

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 866	92 866
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 866	92 866
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 772	-9 317
Årets avskrivning	-455	-455
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 227	-9 772
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 639	83 093
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 103</i>	<i>24 103</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 150	108 150
Taxeringsvärde mark	83 000	83 000
Summa	191 150	191 150

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313	313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	313	313
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-256	-240
Årets avskrivning	-16	-16
Utgående ackumulerad avskrivning	-272	-256
Utgående restvärde enligt plan	41	57

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 873	1 199
Inköp	0	1 675
Utgående anskaffningsvärde	2 873	2 873
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 326	-1 192
Avskrivningar	-180	-134
Utgående avskrivning	-1 505	-1 326
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 368	1 548

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar vindkraftverk	395	395
Summa	395	395

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3	0
Skattefordringar	13	118
Övriga fordringar	10	2
Summa	26	120

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36	32
Fastighetsskötsel	32	31
Försäkringspremier	38	33
Kabel-TV	35	33
Bredband	11	11
Förvaltning	31	29
Summa	182	168

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	1,17 %	7 223	7 223
Stadshypotek	-	-	0	1 795
Stadshypotek	2024-03-01	4,45 %	1 200	5 150
Stadshypotek	2026-03-30	3,88 %	1 200	0
Summa			9 623	14 168
Varav kortfristig del			1 200	6 945

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 623 tkr.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147	155
Städning	0	15
El	23	48
Uppvärmning	124	106
Beräknade uppl. sociala avifter	46	46
Förutbetalda avgifter/hyror	444	403
Beräknat revisionsarvode	26	23
Summa	810	796

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	61 192	61 192

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året byttes dörrar i cykelbodar ut och samtliga bodar har ommålats. Dessutom har flera åtgärder för att avhjälpa återkommande problem med matos och dålig lukt i ventilationen i radhusen vidtagits. Byte av samtliga spjäller och uppgradering av ventilationen i radhusen har gjorts som separat projekt.

Underskrifter

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

Solna

Ali Karimpour
Styrelseledamot

Andrés Coromoto Lagerlöf
Ordförande

Luba Nikolova Vesselinova
Styrelseledamot

Monica Fornander
Styrelseledamot

Oscar Rotel Picon
Styrelseledamot

Thomas Belius
Styrelseledamot

Qi Shang Lin
Styrelseledamot

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

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 11:18

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 20.05.2024 10:55

DOCUMENT ID:

Bk6fg50QC

ENVELOPE ID:

BkWnGgq07A-Bk6fg50QC

DOCUMENT NAME:

Brf Ekoparken i Solna, 769604-5975 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Thomas Belius thomas.belius@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 11:48 20.05.2024 11:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/10/14) IP: 94.255.242.84
2. MONICA FORNANDER boccaforlander@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 17:57 20.05.2024 17:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/10/01) IP: 90.129.215.117
3. Qi Shang Lin shangqi_722@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 13:23 21.05.2024 13:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/22) IP: 213.66.168.22
4. ALI KARIMPOUR karali@ownit.nu	Signed Authenticated	23.05.2024 06:44 21.05.2024 10:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/01) IP: 37.46.189.227
5. Andrés Coromoto Lagerlöf andres.lagerlof@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 15:33 21.05.2024 12:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/25) IP: 185.219.188.223
6. LUBA NIKOLOVA VESSELINOVA ljuba@ling.su.se	Signed Authenticated	24.05.2024 10:08 20.05.2024 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/12) IP: 130.237.181.133
7. OSCAR ROTEL PICON oscar.rotel@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 15:59 23.05.2024 18:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/31) IP: 94.234.97.23
8. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevisi on.se	Signed Authenticated	28.05.2024 11:18 28.05.2024 11:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/12) IP: 185.45.120.6

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

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 Ekoparken i Solna
Org.nr. 769604-5975

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekoparken i Solna för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekoparken i Solna för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 11:16

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 20.05.2024 10:55

DOCUMENT ID:

SyCflc_QC

ENVELOPE ID:

rJenfl5umC-SyCflc_QC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Ekoparken.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGRID MARIE NORDLANDER	 Signed	28.05.2024 11:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/02/12)
marie.nordlander@parameterrevision.se	Authenticated	28.05.2024 11:15	Low	IP: 185.45.120.6

* 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