



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1 med säte i Stockholm org.nr. 713600-0804 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ETT PRIVATBOSTADSFÖRETAG ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-30.

Föreningens fastighet ingår ej i en samfällighet.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidingö kommun :

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|--------------|----------------------|
| Lidingö 8:23 | 1973-01-01 | 1972 |

Totalt 1 objekt

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och har tecknat fastighetsförsäkring genom Bostadsrätternas gruppörsäkring som f.n. är placerad i Folksam. Fastigheten är därigenom fullvärdesförsäkrad. I försäkringen ingår bl.a. egendom, avbrott, ansvar, styrelseansvar, byggherreansvar, entreprenad i egen regi, ombyggnad, rättskydd, förmögenhetsbrott, skadeståndsgaranti, olycksfall, transport och saneringsavtal. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring och bör tecknas av varje bostadsrättshavare.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 160 | garageplatser | 0 |
| 192 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 16790 |
| Totalt 352 objekt | | 16790 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 44 st 1 rok, 1 st 2 rok, 2 st 3 rok, 119 st 4 rok, 24 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|------------------------|------------|------------|
| Ann-Christine Montalvo | Ordförande | 2022-06-17 |
| Henrik Berg von Linde | Ledamot | 2019-07-01 |
| Terje Reistad | Ledamot | 2022-06-17 |
| Tomas Berggren | Ledamot | 2021-07-07 |
| Göran Lundkvist | Ledamot | 2023-05-31 |
| Zora Wallberg | Suppleant | 2023-05-31 |
| Daniel Lodén | Suppleant | 2023-05-31 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Christine Montalvo, Henrik Berg von Linde, Terje Reistad, Daniel Lodén och Zora Wallberg

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Ragnvald Jonsson vald av föreningen, samt en utsedd revisor hos Ekonum Revision AB.

Valberedning har varit: Eva Wählmark, Hans Grönlund och Per Holmqvist vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31 På stämman deltog 93 röstberättigade medlemmar och 5 fullmakter .

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året har höjts med 13% den 1 januari och med 5% 1 juli 2023.

Beslut har tagits att höja avgiften med 30% från och med 240101.

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

Föreningen har ingått avtal om stambyte samt att projektet har påbörjats under 2023.

Åtgärder under räkenskapsåret:

2022 - 2023 B-huset plan 02 inkl. 33:an: stambyte och våtrumsrenovering

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1992 – 1993 Yttertak: omläggning
1993 – 1994 Garage: pågjutning väggar
1996 – 1997 B-husets barnstuga: ombyggnad till tre bostadslägenheter
1996 Fjärrvärmecentraler: komponentbyten
2001 – 2003 Gårdsbjälklag: åtgärder fukt och sprickor
2005 Hissar: ombyggnad
2006 Garage: ny ventilationsanläggning
2006 – 2012 Fönster gatusidorna: reparation/byte/målning
2008 Ventilation: åtgärd markradon
2011 Balkonger: målning tak, väggar, fönster
2011 Entréer gatusidan: isolering burspråkens undersidor, ny infälld belysning
2015, 2018 Entréportar: byte

| | |
|------|---|
| 2017 | Köksfönster: byte |
| 2021 | Garage: byte belysning, ommålning |
| 2022 | Garage: laddplatser |
| 2022 | Lägenhet 203: mekaniskt ventilerad golvkonstruktion |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| | |
|-----------------|--|
| 2020 – följande | Trapphus: byte belysning |
| 2020 – 2026 | Stambyte och våtrumsrenovering: utredning och genomförande |
| 2020 – följande | Energianvändning: komponentbyten, kostnadsbesparande åtgärder |
| 2022 – följande | Hissar: komponentbyten, ombyggnad |
| 2024 – 2025 | Trapphusens entréplan och korridorer plan 01: belysning i entréer, målning |
| 2026 – följande | Gårdbjälklag: åtgärder rörelsefogar och ytskikt |
| 2028 | Yttertak: omläggning |

Föreningen

Föreningen omfattar 192 bostadsrättslägenheter, varav 10 lägenheter är sammanbyggda så att de i praktiken utgör 5 stycken. Föreningen hade vid årets slut 264 medlemmar. Under året har 10 överlåtelse ägt rum. Föreningen förfogar över 160 garageplatser som kan upplåtas med hyresrätt. Vid årets slut var 2 platser lediga i A-husets garage och 5 platser lediga i B-husets garage. Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2023 med fysisk närvaro.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden samt ett antal informella arbetsmöten.

Styrelsen har haft löpande kontakt med föreningens medlemmar bl a via telefon och e-post. Ekbladet, föreningens informationsblad, har utkommit med 8 nummer under 2023. Ekbladet finns tillgängligt på föreningens hemsida <https://brfekbacken1.com>

Fastigheten – drift och underhåll verksamhetsåret 2023

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln utförs av R.Gimströmer Förvaltning AB med Robert Gimströmer som fastighetsskötare på heltid. Arbetsuppgifterna omfattar förutom fastighetsskötsel även trädgårdsskötsel samt viss snöröjning och halkbekämpning. Städning av trapphus och andra gemensamma utrymmen utförs av företaget Rena Huset Bromma AB.

Brandsäkerhet

Under 2010 inledde föreningen ett systematiskt brandskyddsarbete med protokollförd årlig brandsyn enligt checklista. Under 2021 engagerades brandskyddskonsult för revision av föreningens brandskyddsarbete och för kompletterande brandsyn. Revisionen föranledde inga anmärkningar men brandsynen ledde till förslag på förbättringar som styrelsen arbetar vidare med. Trapphusens rökluckor har funktionskontrollerats. Samtliga pulversläckare i garagen har bytts ut och nya brandsläckare och brandfilter har anskaffats till tvättstugorna. Fastighetsskötarens veckorond omfattar även brandskydd.

Lägenheter

Lägenhetsbesiktningar utförs växelvis vartannat år i A- respektive B-huset, senast genomförda 2022 i B-huset. Lägenhetsbesiktningar i A-huset planeras under 2024.

Lägenhet 203 i plan 02 reparerades under 2020 efter skador vid två tillfällen orsakade av läckande avloppstam från ovanförliggande våningsplan inom trapphuset LB 37. Flera stopp hösten 2021 i golvbjälklagets avloppstam inom samma lägenhet tillsammans med indikerad markfuktproblematik framtvingade under 2022 ombyggnad av samma lägenhet, som försågs med en mekaniskt ventilerad golvkonstruktion. Under hösten 2023 genomfördes därefter stambyte med våtrumsrenovering av de återstående lägenheterna i plan 02, 204 och 205.

Yttertak

Yttertaken inspekteras och rensas regelbundet från skräp och fågelbon av fastighetsskötaren. Besiktning av tätskikt gjordes senast 2018 och befanns då vara i gott skick. Takpappen beräknas ha återstående livslängd maximalt 5 år innan det är dags för omläggning. Planerade installationer för energisparåtgärder kan komma att motivera tidigare omläggning.

Fastighetsskötaren rengör regelbundet dagvattenbrunnarna samt avluftningsrören till avloppen för kök/dusch respektive badrum.

Fasader

Under hösten 2017 byttes samtliga köksfönster ut mot nya med 3-glas energiglas med ett U-värde om 1,1 W/m². Föreningen har ett generellt bygglov för inglasning av balkonger och uteplatser. Ansökan om tillstånd för inglasning ställs till styrelsen på avsedd blankett vilken finns på hemsidan.

Markiser för balkonger och uteplatser tillåts med markisväv i en enhetlig kulör (grå), som förmedlas av fastighetsskötaren.

Skydd mot inbrott

Efter lägenhetsinbrott 2018 och 2019 initierade styrelsen en kampanj med syfte ökat skydd mot inbrott genom att medlemmarna skulle investera i säkerhetsdörrar, vredkåpor och säkerhetsbrevlådor. 40 lägenhetsinnehavare utnyttjade erbjudandet, varefter ett fåtal äldre lägenhetsdörrar av trä återstår. Brytskydd på byggnadernas samtliga entrédörrar monterades under 2019 och 2020.

Energi

Energideklaration görs vart 10:e år, senast utförd 2019. Nytt beräkningssätt har trots vidtagna energisparåtgärder medfört ökade primärenergital, innebärande energiklass E för A-huset och energiklass F för B-huset.

Styrelsen redovisade i i form av Ekbladet nr 4/2021 en genomarbetad utvärdering av möjliga energibesparande åtgärder inom föreningens byggnader. Utvärderade åtgärder inkluderar installation av system för värmeåtervinning ur ventilationsluft, av bergvärme och av solceller, samt av gemensamt elabonnemang med individuell mätning och debitering (IMD-el). Synergieffekter vid stambytet samt möjligheter till statliga bidrag för energieffektiviseringsåtgärder bevakas.

Garage

Garagen städas årligen i maj månad. Garagens oljeavskiljare är inte godkända för biltvätt enligt dagens standard.

Föreningen har åtta tillgängliga laddplatser i varje garage. Av dessa var fem i A-garaget och sju i B-garaget uthyrda vid årsskiftet.

Vitmålning av garagens tak, väggar och pelare samt byte till rörelsestyrda energieffektiva belysningsarmaturer genomfördes hösten 2021. Vattenläckage på ett antal ställen i de två garagen hålls under uppsikt och åtgärdades delvis under 2021. Renovering av de båda byggnadernas gårdsbjälklag ovan garagen planeras ske efter genomförd stamrenovering.

Skyddsrum

Skyddsrummen besiktigades 2019 och är efter åtgärder avseende golvbrunnarna godkända. Nästa besiktning när myndigheten så påkallar, preliminärt 2029. Skyddsrummen används i fredstid som lägenhetsförråd. Föreningen arbetar med att bygga upp en organisation med medlemmar som kan bidra för iordningställande av skyddsrummen vid förhöjd beredskap. Organisationen upprättades under 2022 och är operativ från och med 2023.

Tvättstugor

Fullservice av tvättstugornas tvätt- och torkutrustning utförs av fastighetsskötaren två gånger per år. Samtliga belysningsarmaturer byttes 2020 till LED-armaturer. Vitvaror underhålls och byts efterhand när de inte bedöms värda att reparera.

Fritidslokalen 33:an

Kökets inredning reparerades och målades och ny LED-belysning installerades under 2020.

Avloppsstammar

Vid en extra föreningsstämma i december 2021 röstade stämman för genomförande av ett traditionellt stambyte med renovering av våtrummen samt relining av avloppsstråk i byggnadernas markbjälklag. Omröstningen gav dock inte den kvalificerade majoritet som krävdes för föreslagna förändringar i lägenheterna i samband med stambytet.

Efter kompletterande utredningar kunde den ordinarie stämman i juni 2022 besluta att godkänna styrelsens förslag till de ändringar som blir följden av stambyte och åtgärder i våtrum och kök. Inkomna besvär mot stämmans beslut behandlades i hyresnämnden våren 2023, varefter totalentreprenör kunde upphandlas under tredje kvartalet 2023. Stambyte med våtrumsrenovering kommer att genomföras i B-huset 2024 och i A-huset under 2025. Vid ombyggnaden av lägenhet 203 i plan 02 visade det sig att de delar av lägenhetens skarvade avloppsledningar som var från 1973 var kraftigt rostangripna. För att minimera risk för dyrbara skador i närtid genomfördes under hösten 2023 stambyte i resterande delar av plan 02 inklusive lägenheterna 204 och 205. Även 33:an åtgärdades. Härigenom underlättas kommande stambyte inom ovanförliggande lägenheter i LB 35 och LB 37, samtidigt som 33:ans gemensamma lokaler utgör en värdefull resurs vid stambytet.

Pumpgruppen för spillvatten i B-husets plan 02 servas årligen.

Vatten och värme

Undercentralerna för fjärrvärme servas årligen. Tekniken för reglering av vatten och värme styrs av fastighetsskötaren. De två undercentralerna är från 1996 och har fortlöpande underhållits, men har i princip uppnått sin tekniska livslängd. Byte av undercentraler kommer att samordnas med genomförande av energisparåtgärder

Luft och styr

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utförs vart 3:e år i garagen och föreningslokalen (senast utfört 2019), samt i lägenheterna vart 6:e år (senast utfört 2015). På grund av kommande stambyte har anstånd för OVK beviljats till 2025. Skyltar om godkänd OVK för lägenheterna finns anslagna i entréerna.

Tilluftsfläktar för trapphus/korridorerna samt till- och frånluftsfläktar i garagen rengörs och filter byts varje år genom fastighetsskötaren. Samtliga fläktar genomgår service och funktionsgenomgång årligen. Frånluftsfläktarna på taken är installerade 1997/98 och tillverkas inte längre. Fläktarna byts succesivt ut när de inte längre kan repareras. Byte av fläktarna ingår i eventuell kommande installation av frånluftsåtervinning.

Fläktar för radonsug vid A-husets gavlar hålls under uppsikt vid fastighetsskötarens veckoronder.

El, tele, data, TV

Belysningsarmaturerna på trapphusplanen byts succesivt ut till nya rörelsestyrda LED-armaturer när de befintliga armaturerna fallerar. Vid utgången av 2023 hade 41 armaturer av totalt 130 st bytts ut.

Gruppavtalet med Tele 2 (tidigare ComHem) som rör Bredband 250/50 Mbit/sek, Tele2 TV Bas, fast IP-telefoni samt Trygg Surf gäller till 31 mars 2024. Styrelsen kommer att ta ställning till eventuell förlängning/omförhandling i början av år 2024.

Hissar

Hissarna besiktigas årligen. Hissarna är ombyggda 2005 och livslängden för hissarnas elektronik är begränsad. I samband med två strömavbrott, ett i maj och ett i september 2022 havererade elektroniken i flera i hissarna samtidigt. För att undvika lång stilleståndstid har föreningen numera en elektronikenhet (en sk frekvensomriktare) i reserv. Byte av bärlinor utförs vid besiktningsanmärkingar och gjordes för två hissarna 2021 och för ytterligare tre hissarna våren 2022.

Under 2022 byttes frekvensomriktare för 9 hissarna, varvid dock 6 byten utgjorde försäkringsärenden.

Grannsamverkan

Efter ett styrelsebeslut i december 2018 initierades Grannsamverkan i föreningen i januari 2019. Ett kontaktombud finns för varje trappuppgång och namnet är anslaget i entréerna. Ett huvudkontaktombud finns också för varje hus och dessa är föreningens kontakter för kommunpolisens arbete med Grannsamverkan, t ex för spridande av material, information och

rådgivning. Terje Reistad har varit styrelsens kontaktperson med Grannsamverkansgruppen.

Utemiljö

Föreningen har löpande kontakt med markförvaltaren på Lidingö Stad. Bland annat diskuteras avvägning mellan naturvårdsintressen och föreningens önskemål om en bra boendemiljö. Lidingö Stads representant är överens med oss om att området behöver kontinuerligt underhåll så att bla annat sly och annan oönskad växtlighet hålls tillbaka. Målsättningen från Lidingö Stad är att genomföra slyrensning vart annat år och detta genomfördes senast 2022.

Vid föreningens städdagar vår och höst plockade vi själva kvistar och röjde en del sly och Lidingö Stad har uttryckt sin uppskattning över gott samarbete. Vid kommande städdagar kan vi fortsatt rensa och hålla efter sly mellan husen och fram till promenadstigen. Slyröjning får dock bara ske efter anvisning från styrelsen eller föreningens trädgårds Av dess ansvarige (se nedan). Vi har inte tillstånd att beskära eller fälla träd på stadens mark.

Trädgårdsarbetet sköts av fastighetsskötare Robert Gimströmer. Maria Ekvall har åtagit sig att bistå i trädgårdsfrågor och leda städdagarna tillsammans med Robert. Styrelsens representant för utemiljön har varit Terje Reistad.

Fritidskommittén

Efter stämman den 31 maj var det ca 115 medlemmar som stannade för att mingla och låta sig väl smaka av buffén, där det serverades ostbrickor och lite annat småplock till vin och vatten. Många anslöt till vårstädningen den 22 april och höststädningen den 28 oktober. Både kaffesugna och lite frusna trädgårdsarbetare kom till 33:an för att äta sig mätta på varmkorv, kaffe o smörgås. Det serverades även hembakade sockerkakor till kaffet. Runt 70 personer kom till adventskaffet den 5 december, frestades med glögg och lotterier. Claes Månsson 37an, Eva Wieslander 51an och Tomas Berggren 57an vann vinstkorgarna i de tre lotterierna.

Organiserad verksamhet arrangeras i 33:ans lokaler för föreningens medlemmar. Vilket omfattar motionsgymnastik/tisdagar, mjukgympa/torsdagar, bridge/torsdagar samt bokklubben som träffas första tisdagen i månaden. Läs om aktiviteterna i 33:an på aktivitetsbladet i hissar och anslagstavlor. Till alla aktiviteter är naturligtvis både herrar och damer hjärtligt välkomna.

Ingrid Lindgren, Inga Reistad och Sigyn Sundström har under 2023 ansvarat för fritidskommitténs arbete.

Under våren informerade närpolisen om brottsförebyggande åtgärder och Hans Grönlund om cancerforskningen på KI.

För allas kännedom finns en hjärtstartare i 33:an, uppsatt på väggen i hallen.

Ekonomi

Administrationen av den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm under 2023. Föreningens fastighetslån om 5,8 mkr ligger hos SEB och ingen amortering är gjord.

Föreningen har bytt till regelverk K3 till bokslutet 2022. Det planerade underhållet fördelas i redovisningen på det antal år som åtgärden skrivs av på.

Årets resultat är ett överskott om 2,3 mkr, det är ca 1 mkr mer än budgeterat. Det som bidraget till överskottet på intäktsidan är elstöd, sökt och erhållit, 221 tkr. På kostnadssidan är minskade kostnader för taxebundna verksamheten (värme, el, VA och sopor) med ca 510 tkr, löpande underhåll med 187 tkr samt lägre finansiella kostnader med 67 tkr .

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 262 och under året har det tillkommit 12 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 264.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 195 | 84 | 72 | 90 | 56 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 351 | 351 | 351 | 380 | 386 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 351 | 351 | 351 | 380 | 386 |
| Räntekänslighet, % | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Energikostnad, kr/kvm | 196 | 195 | 182 | 156 | 167 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 542 | 454 | 404 | 386 | 363 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 85 | 83 | 85 | 85 | 85 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 634 | 545 | 474 | 454 | 430 |
| Nettoomsättning, tkr | 10 385 | 9 158 | 7 954 | 7 621 | 7 210 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 2 325 | 576 | -409 | 568 | 2 |
| Soliditet, % | 82 | 82 | 81 | 82 | 81 |

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 34 066 932 | 0 | 0 | 34 066 932 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 6 179 538 | 0 | 0 | 6 179 538 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 6 454 961 | 0 | 7 473 500 | 13 928 461 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 46 701 431 | 0 | 7 473 500 | 54 174 931 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -9 302 437 | 576 030 | -7 473 500 | -16 199 907 |
| Årets resultat, kr | 576 030 | -576 030 | 2 324 958 | 2 324 958 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -8 726 407 | 0 | -5 148 542 | -13 874 949 |
| S:a eget kapital, kr | 37 975 024 | 0 | 2 324 958 | 40 299 982 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 7473500 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -8 726 407 |
| Årets resultat, kr | 2 324 958 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -7 473 500 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -13 874 949 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -13 874 949 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 10 384 766 | 8 788 104 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 257 292 | 370 319 |
| Summa Rörelseintäkter | | 10 642 059 | 9 158 423 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -6 525 861 | -7 045 143 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -243 475 | -330 545 |
| Personalkostnader | Not 6 | -391 886 | -304 354 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -923 383 | -835 269 |
| Summa Rörelsekostnader | | -8 084 606 | -8 515 311 |
| Rörelseresultat | | 2 557 453 | 643 112 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 14 762 | 4 383 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -247 257 | -71 465 |
| Summa Finansiella poster | | -232 495 | -67 082 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 324 958 | 576 030 |
| Resultat före skatt | | 2 324 958 | 576 030 |
| Årets resultat | | 2 324 958 | 576 030 |

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 10 | 42 200 819 | 43 062 881 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 11 | 237 342 | 298 664 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 3 911 539 | 0 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 46 349 701 | 43 361 545 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--|--------------|--------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 5 000 | 5 000 |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> | | 5 000 | 5 000 |

Summa Anläggningstillgångar

46 354 701 **43 366 545**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 405 | -482 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 2 126 626 | 1 831 519 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 323 671 | 232 906 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 2 450 702 | 2 063 943 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|----------------|----------------|
| Kassa och bank | Not 15 | 517 770 | 664 059 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 517 770 | 664 059 |

Summa Omsättningstillgångar

2 968 473 **2 728 002**

Summa Tillgångar

49 323 174 **46 094 547**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 40 246 470 | 40 246 470 |
| Fond för yttre underhåll | 13 928 461 | 6 454 961 |
| Summa Bundet eget kapital | 54 174 931 | 46 701 431 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -16 199 907 | -9 302 437 |
| Årets resultat | 2 324 958 | 576 030 |
| Summa Ansamlad förlust | -13 874 949 | -8 726 407 |

Summa Eget kapital

40 299 982 37 975 024

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|----------|----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 0 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder | | 0 | 0 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 5 887 138 | 5 887 138 |
| Leverantörsskulder | | 972 120 | 474 539 |
| Skatteskulder | | 37 809 | 26 707 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 18 | 30 704 | -34 175 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 2 095 421 | 1 765 314 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 9 023 192 | 8 119 523 |

Summa Skulder

9 023 192 8 119 523

Summa Eget kapital och skulder

49 323 174 46 094 547

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 2 557 453 | 643 112 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 923 383 | 835 269 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 923 383 | 835 269 |
| Erhållen ränta | 14 762 | 4 383 |
| Erlagd ränta | -247 257 | -70 008 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 3 248 341 | 1 412 756 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -92 154 | -5 979 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 903 670 | -546 337 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 811 516 | -552 315 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 4 059 856 | 860 441 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -3 911 539 | -2 190 946 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -3 911 539 | -2 190 946 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0 | 0 |
| Årets kassaflöde | 148 317 | -1 330 505 |
| Likvida medel vid årets början | 2 470 799 | 3 801 304 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 619 116 | 2 470 799 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 9 093 690 | 7 627 657 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 854 099 | 749 416 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 19 532 | 10 417 |
| | Hyror informationsöverföring | 453 654 | 415 152 |
| | Hyror övrigt | 4 404 | 4 404 |
| | Övriga primära intäkter | 23 178 | 32 330 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 10 448 557 | 8 839 377 |
| | Avgiftsbortfall | -62 291 | -31 763 |
| | Hysesbortfall | -1 500 | -19 510 |
| | <i>Summa</i> | -63 791 | -51 273 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 10 384 766 | 8 788 104 |

I Årsavgiften ingår vatten och värme

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 0 | 363 459 |
| | Övriga sekundära intäkter | 257 292 | 6 860 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 257 292 | 370 319 |

| Not 4 | Driftskostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -1 327 884 | -1 389 099 |
| | Snö och halk-bekämpning | -104 051 | -68 840 |
| | Reparationer | -289 039 | -377 153 |
| | Planerat underhåll | -20 613 | 0 |
| | Försäkringsskador | -53 626 | -553 716 |
| | EI | -449 363 | -600 180 |
| | Uppvärmning | -2 497 053 | -2 291 608 |
| | Vatten | -352 357 | -395 103 |
| | Sophämtning | -274 333 | -290 247 |
| | Fastighetsförsäkring | -207 256 | -184 310 |
| | Kabel-TV och bredband | -487 084 | -454 205 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -295 554 | -282 534 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -167 647 | -158 148 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -6 525 861 | -7 045 143 |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -19 362 | -14 539 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -47 674 | -55 844 |
| | Administrationskostnader | -76 429 | -96 263 |
| | Extern revision | -38 875 | -48 750 |
| | Konsultkostnader | -4 560 | -16 179 |
| | Medlemsavgifter | -10 660 | -10 210 |
| | Föreningsverksamhet | -14 504 | -45 904 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -31 410 | -42 856 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -243 475 | -330 545 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Revisionsarvode | -18 000 | -15 000 |
| | Övriga arvoden | -306 000 | -293 550 |
| | Sociala avgifter | -67 886 | 4 196 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -391 886 | -304 354 |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -862 062 | -822 731 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -61 322 | -12 538 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -923 383 | -835 269 |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 916 | 982 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 13 846 | 3 402 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 14 762 | 4 383 |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -246 697 | -71 174 |
| | Övriga räntekostnader | -560 | -291 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -247 257 | -71 465 |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|--------------------|--------------------|
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 52 668 732 | 50 721 703 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 5 400 000 | 5 400 000 |
| | Årets investeringar | 0 | 1 947 029 |
| | Summa Ackumulerade anskaffningsvärden | 58 068 732 | 58 068 732 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -15 005 851 | -14 183 120 |
| | Årets avskrivningar | -862 062 | -822 731 |
| | Summa Ackumulerade avskrivningar | -15 867 913 | -15 005 851 |
| | Utgående redovisat värde | 42 200 819 | 43 062 881 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 217 000 000 | 217 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 184 000 000 | 184 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | Summa | 401 000 000 | 401 000 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 35 160 000 | 35 160 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | Summa | 35 160 000 | 35 160 000 |
| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 1 943 849 | 1 699 932 |
| | Årets investeringar | 0 | 243 917 |
| | Summa Ackumulerade anskaffningsvärden | 1 943 849 | 1 943 849 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -1 645 185 | -1 632 647 |
| | Årets avskrivningar | -61 322 | -12 538 |
| | Summa Ackumulerade avskrivningar | -1 706 506 | -1 645 185 |
| | Utgående redovisat värde | 237 342 | 298 664 |
| Not 12 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Årets investeringar | 3 911 539 | 0 |
| | Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 3 911 539 | 0 |

| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

| | | | |
|--------------------------|--|--|--|
| <i>Övriga fordringar</i> | | | |
|--------------------------|--|--|--|

| | | |
|---------------------|-----------|-----------|
| Avräkningskonto HSB | 2 101 345 | 1 806 740 |
|---------------------|-----------|-----------|

| | | |
|-------------------|--------|--------|
| Övriga fordringar | 25 281 | 24 779 |
|-------------------|--------|--------|

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | 2 126 626 | 1 831 519 |
|--------------------------------|------------------|------------------|

| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|--|------------|------------|
|--------|--|------------|------------|

| | | | |
|---|--|--|--|
| <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | | |
|---|--|--|--|

| | | |
|---|---------|---------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 323 671 | 232 906 |
|---|---------|---------|

| | | |
|---|----------------|----------------|
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 323 671 | 232 906 |
|---|----------------|----------------|

| Not 15 | Kassa och bank | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

| | | | |
|-----------------------|--|--|--|
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
|-----------------------|--|--|--|

| | | |
|-------|--------|-------|
| Kassa | -5 863 | 6 590 |
|-------|--------|-------|

| | | |
|-------------|-------|---------|
| Bankkonto 1 | 1 882 | 149 062 |
|-------------|-------|---------|

| | | |
|-------------|---------|---------|
| Bankkonto 3 | 521 751 | 508 407 |
|-------------|---------|---------|

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Summa Kassa och bank</i> | 517 770 | 664 059 |
|-----------------------------|----------------|----------------|

| Not 16 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 |
|--------|---|------------|
|--------|---|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|------------------|-----------------------------|
| SEB | 4,67% | 2024-03-20 | 5 887 138 | 0 |
| | | | 5 887 138 | 0 |

| | |
|-----------------|---|
| Långfristig del | 0 |
|-----------------|---|

| | |
|---|---|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
|---|---|

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Lån som ska konverteras inom ett år | 5 887 138 |
|-------------------------------------|-----------|

| | |
|-----------------|-----------|
| Kortfristig del | 5 887 138 |
|-----------------|-----------|

| | |
|---|---|
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 0 |
|---|---|

| | |
|--|---|
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 0 |
|--|---|

| | |
|---|---|
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
|---|---|

| | |
|------------------------------------|-------|
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 4,67% |
|------------------------------------|-------|

| | |
|------------------|-----|
| Finns swap-avtal | Nej |
|------------------|-----|

Lånet klassas som kortfristigt på grund utav att lånet kommer att omförhandlas inom 12 månader ifrån balansdagen. Lånet i sin helhet förväntas att kvarstå 5 år efter balansdagen

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| SEB | 4,67% | 2024-03-20 | 5 887 138 | 0 |
| | | | 5 887 138 | 0 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 0 | |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | 5 887 138 | |
| Kortfristig del | | | 5 887 138 | |

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

| | | | | |
|-----------------------------|--|--|---------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | | | |
| Momsskuld | | | 2 299 | -59 066 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | 28 405 | 24 891 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | | | 30 704 | -34 175 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

| | | | | |
|---|--|--|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | 1 068 910 | 818 465 |
| Övriga upplupna kostnader | | | 1 025 054 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | | | 1 457 | 1 457 |
| Övriga upplupna kostnader | | | 0 | 945 392 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | | 2 095 421 | 1 765 314 |

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Per 2024-01-01 höjdes avgiften med 30%
Föreingen ska under 2024 ta upp nya lån på 50 000 000 kr för stambytet

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekbacken Nr 1

Org.nr 713600-0804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekbacken Nr 1 för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-02 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risker 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekbacken Nr 1 för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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.

Revisorernas 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers

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 (Se elektronisk signatur)

Ekonom Revision AB

Ivan Ticic
Auktoriserad revisor

Internrevisor

Ragnvald Jonsson
Internrevisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CHRISTINE MONTALVO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 00:06:42



TOMAS BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:26:49



TERJE REISTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:38:22



HENRIK BERG VON LINDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 21:50:49



GÖRAN LUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 09:00:14



RAGNVALD JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:14:35



IVAN TICIC

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:02:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RAGNVALD JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:20:40



IVAN TICIC

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:12:42

