



Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: 6 MAJ 2024 KL. 18.00

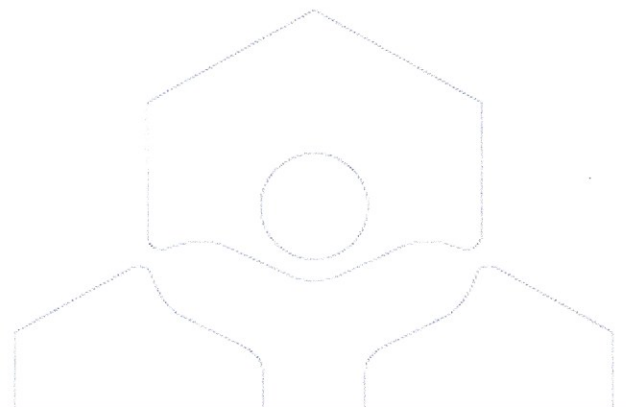
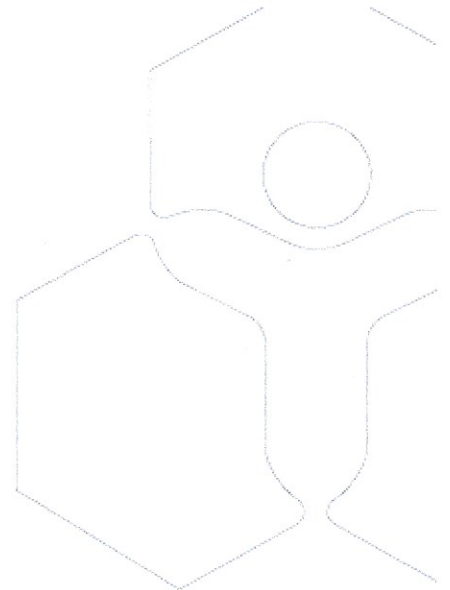
Lokal: FÖRENINGSLOKALEN I 67:AN

Dagordning

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordning
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Av föreningsmedlem anmäld motion. Bilaga 1 och 2
16. Fråga om antalet ledamöter och suppleanter i styrelsen
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisor och revisorsuppleant
19. Val av valberedning
20. Plats där stämmoprotokoll hålls tillgängligt

Vällingby den 2 april 2024.

Styrelsen Bostadsföreningen Eklunden



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eklunden i Vällingby

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
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 kommer 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRIFFELTAVLAN 5	1997	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2016.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1997

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 512 kvm. Byggnadernas totalyta är 3512 kvm.

Styrelsens sammansättning

Arens Bruns	Ordförande
Marie Annette Fröberg	Vice ordförande
Birgitta Bäckgren Almgren	Styrelseledamot
Ester Andersson Schwarzenstein	Styrelseledamot
Örjan Ingemar Wallin	Styrelseledamot

Valberedning

Bengt Andersson
Amine Benhajji
Gunnar Svedström

Firmateckning

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

Revisorer

Halvard Målvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Föryngring av buskar och häck

2022 ● Renovering fasadyta på hus 65 + målning av 13 fönster på berörd yta
Fönstermålning på hus 69 och 71 på syd och västsidan. Totalt 64 fönster + plåtytor och fönsterbläck
Matavfallshantering - Krav Stockholms stad
Nytt passersystem installerat på samtliga entreportar
i hissen i hus 65 har hydrauliksystemet renoverats

Planerade underhåll

2024 ● Trygghetsbesiktning via Anticimex

2025 ● Målning trapphus
Fjärrvärme

2025 - 2029 ● Uppgradering hissar

2025-2029 ● Markytor, asfaltering
Trapphus, armaturer

2027 ● Radonkontroll
OVK, ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Kabel TV	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Fortum Värme
Fastighetsstädning	Evgenia S Konsult AB
Teknisk förvaltning	Driftia förvaltning AB
Hisservice	Deve Schindler AB
Tomträttsavtal	Stockholms kommun
Trädgårds skötsel	MK trädgård AB
Snöröjning	Tingvalla
Hushållssopor	Stockholms avfall AB
Hämtning av returpapper, glas och övriga restprodukter	Suez/ Sita Sverige AB

Elleverans Ellevio/ Fortum

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Griffeltavlans samfällighet, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar delar av väg + lyktstolpar.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningslokalen i 67:an används flitigt för olika föreningsaktiviteter. Medlemmarna kan hyra lokalen mot en låg avgift (100 kr) för att till exempel fira födelsedagar. Detta skedde under 2023 vid 6 tillfällen. Den huvudsakliga användningen är för styrelsens arbete och för månatliga så kallade trivselträffar för medlemmarna. Genom engagemang från några medlemmar erbjuds de boende att delta i boule och promenader.

I 65:an finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan få hyra. Avgiften för medlemmar som vill hyra lägenheten är 100 kr per natt. Under 2023 nyttjades den vid 57 tillfällen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2044.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 4%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 11%.

Förändringar i avtal

Ny förvaltare, från och med 2024, är Nabo Group AB.

Ny revisor, från och med juni 2023, är Ackurat Lag och Ekonomi AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 076 491	2 818 840	3 069 192	3 063 092
Resultat efter fin. poster	22 631	-426 390	-358 705	370 219
Soliditet (%)	53	52	53	53
Yttre fond	2 047 697	2 325 104	-2 681 604	-2 574 544
Taxeringsvärde	80 400 000	80 400 000	60 000 000	60 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	840	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 896	5 925	-5 953	-5 982
Skuldsättning per kvm	5 896	5 925	-5 953	-5 982
Sparande per kvm	173	160	124	277
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	42	34	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	134	134	115
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	22	20	18
Energikostnad per kvm	237	198	188	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,91	-	-	-
Räntekänslighet	7,02	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	18 360 100	-	-	18 360 100
Fond, yttre underhåll	2 325 104	-542 407	265 000	2 047 697
Balanserat resultat	3 091 953	116 017	-265 000	2 942 970
Årets resultat	-426 390	426 390	22 631	22 631
Eget kapital	23 350 767	0	22 631	23 373 399

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 207 970
Årets resultat	22 631
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-265 000
Totalt	2 965 602

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	13 945
Balanseras i ny räkning	2 979 547

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	3 076 491	2 818 840
Övriga rörelseintäkter	3	23 542	55 523
Summa rörelseintäkter		3 100 033	2 874 363
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 022 049	-2 170 478
Övriga externa kostnader	9	-207 871	-243 761
Personalkostnader	10	-70 015	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-443 136	-444 799
Summa rörelsekostnader		-2 743 071	-2 918 177
RÖRELSERESULTAT		356 962	-43 814
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 633	14 948
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-395 964	-397 524
Summa finansiella poster		-334 331	-382 576
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		22 631	-426 390
ÅRETS RESULTAT		22 631	-426 390

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	39 239 816	39 671 828
Markanläggningar	13	137 210	148 334
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 377 025	39 820 161
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 377 025	39 820 161
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	198
Övriga fordringar	15	5 155 989	4 900 514
Summa kortfristiga fordringar		5 155 989	4 900 712
Kassa och bank			
Kassa och bank		237 162	9 638
Summa kassa och bank		237 162	9 638
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 393 151	4 910 350
SUMMA TILLGÅNGAR		44 770 176	44 730 511

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 360 100	18 360 100
Fond för yttre underhåll		2 047 697	2 325 104
Summa bundet eget kapital		20 407 797	20 685 204
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 942 970	3 091 953
Årets resultat		22 631	-426 390
Summa fritt eget kapital		2 965 602	2 665 563
SUMMA EGET KAPITAL		23 373 399	23 350 767
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 058 334	20 708 334
Summa långfristiga skulder		14 058 334	20 708 334
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 650 000	100 000
Leverantörsskulder		140 007	104 690
Skatteskulder		142 968	136 988
Övriga kortfristiga skulder		24 997	1 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	380 471	328 335
Summa kortfristiga skulder		7 338 443	671 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 770 176	44 730 511

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	356 962	-43 814
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	443 136	444 799
	800 098	400 985
Erhållen ränta	61 633	14 948
Erlagd ränta	-396 166	-397 725
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	465 565	18 208
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 787	-34 309
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	117 235	26 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	577 014	10 590
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	45 192	0
Amortering av lån	-145 192	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	477 014	-89 410
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 809 759	4 899 169
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 286 773	4 809 759

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eklunden i Vällingby 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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:

Markanläggningar	5 %
Byggnad	0,83 - 10 %

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.

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	2 951 796	2 659 299
Hysesintäkter lokaler	600	0
Hysesintäkter p-plats	108 200	112 680
Hyror carport	4 800	14 400
Gemensamhetslokal	0	290
Övriga intäkter	4 170	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	700	0
Övernattnings-/gästlägenhet	5 700	26 400
Pantsättningsavgift	525	5 796
Öres- och kronutjämning	0	-25
Summa	3 076 491	2 818 840

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	21 935	0
Övriga intäkter	1 607	55 523
Summa	23 542	55 523

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	51 650	51 053
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 250	3 375
Fastighetsskötsel gård enl avtal	106 359	106 800
Städning enligt avtal	89 349	86 001
Hissbesiktning	10 266	9 723
Gårdkostnader	1 646	4 422
Gemensamma utrymmen	4 725	1 113
Snöröjning/sandning	68 502	63 040
Serviceavtal	17 445	13 055
Förbrukningsmaterial	12 486	10 786
Summa	364 678	349 368

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	8 031	6 848
Trapphus/port/entr	0	8 261
Dörrar och lås/porttele	9 766	11 140
VVS	73 174	2 125
Elinstallationer	2 495	6 972
Hissar	42 777	19 443
Balkonger/altaner	0	3 175
Summa	136 243	57 964

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	308 125
Lås	0	105 938
VVS	0	66 469
Hiss	0	61 875
Summa	0	542 407

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	231 643	147 127
Uppvärmning	610 865	472 239
Vatten	111 746	76 404
Sophämtning/renhållning	71 139	58 074
Summa	1 025 393	753 844

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	93 026	79 152
Tomträttsavgäld	202 000	202 000
Kabel-TV	56 545	50 181
Bredband	71 070	65 688
Fastighetsskatt	73 094	69 874
Summa	495 735	466 895

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	1 251
Tele- och datakommunikation	9 486	6 736
Revisionsarvoden extern revisor	42 292	43 333
Styrelseomkostnader	0	1 867
Fritids och trivselkostnader	2 574	8 803
Föreningskostnader	6 652	17 999
Förvaltningsarvode enl avtal	114 729	132 934
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	788	0
Korttidsinventarier	0	2 222
Administration	4 166	22 716
Konsultkostnader	18 788	0
Bostadsrätterna Sverige	5 900	5 900
Summa	207 871	243 761

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	68 800	45 000
Arbetsgivaravgifter	1 215	14 139
Summa	70 015	59 139

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	395 964	397 174
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	350
Summa	395 964	397 524

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 474 176	50 474 176
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 474 176	50 474 176
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 802 348	-10 368 675
Årets avskrivning	-432 012	-433 674
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 234 360	-10 802 348
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 239 816	39 671 828
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	24 400 000	24 400 000
Summa	80 400 000	80 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	222 500	222 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	222 500	222 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-74 166	-63 041
Årets avskrivning	-11 124	-11 125
Utgående ackumulerad avskrivning	-85 290	-74 166
Utgående restvärde enligt plan	137 210	148 334

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 625	62 625
Utgående anskaffningsvärde	62 625	62 625
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-62 625	-62 625
Utgående avskrivning	-62 625	-62 625
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	94 528	68 779
Klientmedel	0	1 285 821
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	11 850	31 614
Transaktionskonto	1 489 032	0
Borgo räntekonto	3 560 579	3 514 300
Summa	5 155 989	4 900 514

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2026-12-11	1,62 %	6 058 334	6 058 334
SBAB	2026-02-19	2,71 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2024-04-30	1,21 %	6 650 000	6 750 000
Summa			20 708 334	20 808 334
Varav kortfristig del			6 650 000	100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 208 334 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
Upplupna kostnader	11 657	0
Uppl kostn el	21 312	0
Uppl kostnad Värme	82 624	0
Uppl kostn räntor	13 411	13 613
Uppl kostn vatten	16 226	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 545	0
Uppl kostnad arvoden	0	45 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	14 139
Förutbet hyror/avgifter	226 696	255 583
Summa	380 471	328 335

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 400 000	32 400 000

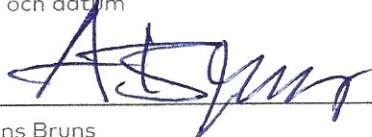
NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

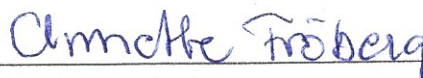
Underskrifter

Vällingby 2024-03-29

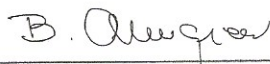
Ort och datum



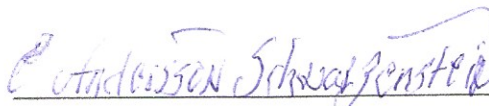
Arens Bruns
Ordförande



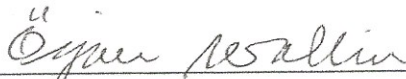
Marie Annette Fröberg
Vice ordförande



Birgitta Bäckgren Almgren
Styrelseledamot

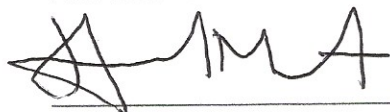


Ester Andersson Schwarzenstein
Styrelseledamot



Örjan Ingemar Wallin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-02



Halvard Målqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eklunden i Vällingby org.nr 769601-3924

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eklunden i Vällingby för år 2023

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Eklunden i Vällingby för år 2023

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

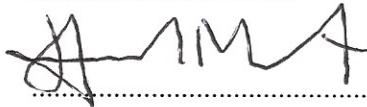
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2 april 2024

Ackurat Ekonomi AB



Halvard Målquist

Revisor

Motion Brf Eklunden 2024

Bilagor

Återskapa långsiktig underhållsplan

I årsredovisningen 2022, presenterad juni 2023, finns bara en enda punkt avseende framtida underhåll: Målning av trapphus 2025.

I massmedia, bl. a. "Din bostadsrätt" påpekas att det brister i många brfs underhållsplaner. Man undviker att ta upp framtida underhållsbehov för att inte "skrämma" blivande föreningsmedlemmar med kommande avgiftshöjningar. Så ska vi inte ha det i vår förening.

För 8-9 år sedan hade dåvarande styrelse ett möte med vår fjärrvärmeleverantör. Bl. annat påpekades att vår fjärrvärmecentral var närmare 20 år gammal. Beräknad livslängd är 20-25 år. Till gamla anläggningar kan det vara svårt att få fram reservdelar. I år blir vår central 27 år! Om vi i Eklunden har otur slutar vår central fungera en januardnatt med -20°C . Då försvinner värmen och varmvattnet på några timmar och husen måste utrymmas pga kyla under 4-5 dagar för byte av hela centralen. Det vill vi inte uppleva.

Yrkande: Styrelsen uppdrages att upprätta en 10-årig underhållsplan där byte av fjärrvärmecentral är högst prioriterad åtgärd.

21/2 2024

Gunnar Svedström



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKLUNDEN I VÄLLINGBY

Bilaga 2.

Svar på motion från medlemmen Gunnar Svedström

Styrelsen har en underhållsplan för perioden 2024 – 2044 och är ett verktyg för styrelsens arbete.

Som framgår av årsredovisningen för 2023 är utbyte av värmecentral planerad till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2021.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad.

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL BRF. EKLUNDENS STÄMMA 2024

Valberedningen har till uppgift att föreslå samtliga personval samt arvoden

Val av styrelseledamöter och suppleanter

Ester Andersson-Schwarzenstein kvarstår 1 år

Annette Fröberg kvarstår 1 år

Örjan Wallin omval 2 år

Christer Nilsson väljs för 1år (avsteg från stadgarna)

Arne Bruns avgår

Birgitta Bäckgren Almgren avgår

Suppleanter för 1 år

Inger Falk

Georg Shilazi

Revisor för 1 år

Extern Revisor från revisionsbyrån Ackurat Lag och Ekonomi AB

Arvoden

Valberedningen föreslår samma ersättning som föregående år, 600 kr per sammanträde för ledamöter och suppleanter, liksom för föreningens representant i Vägsamfälligheten Griffeltavlan.

Dessutom föreslås 10 000 kr att fördelas bland ledamöterna enligt styrelsens beslut.

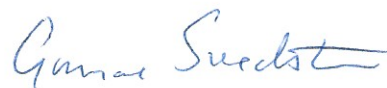
För valberedningen den 17 februari 2024



Bengt Andersson



Amine Benhajji



Gunnar Svedström