



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekparken Dalénum

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Geodimetern 2	2012	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2013 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 77 bostadsrätter om totalt 6 860 kvm. Byggnadernas totalyta är 9210 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Britta Elisabet Styf	Ordförande
Kristofer Rydberg	Styrelseledamot
Urban Thurell	Styrelseledamot
Torsten Sjöblom	Styrelseledamot
John Dani Skaff	Styrelseledamot
Klas Magnus Gustaf Winqvist	Suppleant
Ulrika Gunhild Lars-Dotter Dratwa	Suppleant

## Valberedning

Lena Wristel  
Thomas Hasselberg

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna (alla ledamöter är firmatecknare).

## Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor	Borev Revision AB
Peter Lindqvist	Revisorssuppleant	Borev Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

## Utförda historiska underhåll

**2022** ● Filterbyte  
Fasadinspektion  
Renovering av gångar till garaget

## Planerade underhåll

**2026** ● OVK (rensning av ventilationssystemet)

**2025** ● Stamspolning

**2024** ● Reparationsmålningar  
Filterbyte  
Balkongtak  
Takterrasser  
Oljeavskiljare i garage  
Rökluckor  
Lekplats innergård  
Brandvarnare lägenheter

## Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	WIAB
Sophämtning	Envac
Trädgård	Två Smålänningar AB
Snöröjning	Lidingö Rental
Källsortering	PreZero
Städning	Keab
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Dörrautomatik entrédörrar	Certego

Kyla, värme och luft	Ecoklimat AB
Fjärrvärme	Stockhom Exergi AB
Ventilation	Inspecta
Hissarna serviceavtal	Kone Service
Energibesparing	KTC
Varmvatten mätning	Brunata AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Försäkring hus och förening	Folksam
Bredband	Telia
Domän web	WBS AB
Elhandel	Vattenfall AB
Elnät	Ellevio AB
Revision	Borev Revision AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har gjort en extra amortering på 500 000 på omsatt lån per 2023.12.30.

### Förändringar i avtal

Föreningen har fram till nästa årsstämma valt Sanna Lindqvist till ordinarie revisor och Peter Lindqvist till revisorssuppleant, båda anställda vid Borev Revision AB.

Två Smålänningar AB är föreningens nya leverantör för trädgårdsskötsel.

WIAB är föreningens nya inspektör för fastighetens tak.

### Övriga uppgifter

Föreningen har gjort löpande underhåll i fastigheten och utöver det har föreningen gjort följande...

Uppgraderat hissarnas nödtelefoner.

Bytt vattenmätare i fastighetens lägenheter.

Bytt fastighetens brandsläckare i garaget.

Utfört en cykel rensning i fastigheten.

Gjort en besiktning av fastigheten inför utgången av JM:s 10 års garanti.

Bruna matavfallskärl har införts i källsorteringsrummet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 117 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 706 514	5 636 491	5 504 891	5 491 950
Resultat efter fin. poster	-162 002	-9 064	-8 418	-272 768
Soliditet (%)	84	84	84	83
Yttre fond	2 279 765	2 265 015	2 093 515	2 087 103
Taxeringsvärde	288 200 000	288 200 000	227 000 000	227 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	674	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 875	9 057	9 237	9 418
Skuldsättning per kvm totalyta	6 611	6 746	6 880	7 015
Sparande per kvm totalyta	207	235	212	210
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	23	20	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	63	64	56	40
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	16	20	13
Energikostnad per kvm totalyta	106	103	96	81
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,70	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,17	-	-	-

**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 vatten (totalt 73 253 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

## Uppllysning vid förlust

Styrelsen har inte sett någon anledning till att höja årsavgiften för 2024 trots att årets resultat för 2023 är negativt. Det ska ses mot bakgrund av att föreningen har en överlikviditet som väsentligt överskrider det negativa resultatet för 2023 i resultaträkningen och att rörelseresultatet före finansiella poster för 2023 är positivt.

Styrelsen har inte för avsikt att låta årets resultat fortlöpa negativt år efter år utan har gjort ett undantag för 2023. Styrelsen bedömer inte att 2023 års negativa resultat påverkar föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av sina åtaganden.

De senaste årens ökade ränteläge medför dock ökade räntekostnader för föreningen. Föreningen har lagt om två av sina fem lån med låga räntor till det nya ränteläget och kommer att lägga om resterande tre lån med låga räntor till nya marknadsräntor när bindningstiden för dem går ut under perioden 2024-2026. Om nuvarande ränteläge med höga räntor kommer att kvarstå, kommer föreningen höja årsavgifterna för att möta de ökade räntekostnaderna. Exakt när föreningen behöver höja årsavgifterna är i nuläget inte fastställt av styrelsen. Det beror helt på hur räntorna utvecklas. Styrelsen följer noggrant ränteutvecklingen på räntemarknaden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	129 284 000	-	-	129 284 000
Upplåtelseavgifter	200 006 000	-	-	200 006 000
Fond, yttre underhåll	2 265 015	-156 750	171 500	2 279 765
Balanserat resultat	-3 049 226	147 686	-171 500	-3 073 041
Årets resultat	-9 064	9 064	-162 002	-162 002
<b>Eget kapital</b>	<b>328 496 724</b>	<b>0</b>	<b>-162 002</b>	<b>328 334 723</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 901 541
Årets resultat	-162 002
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 500
<b>Totalt</b>	<b>-3 235 042</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	55 138
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 179 904</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 706 514	5 636 491
Övriga rörelseintäkter	3	83 834	1 540
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 790 348</b>	<b>5 638 031</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Personalkostnader	10	-264 971	-234 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 017 918	-2 012 735
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 486 657	-2 433 918
Övriga externa kostnader	9	-218 485	-198 179
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 988 031</b>	<b>-4 879 249</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>802 317</b>	<b>758 781</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79 694	4 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 044 013	-772 667
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-964 319</b>	<b>-767 846</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-162 002</b>	<b>-9 064</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-162 002</b>	<b>-9 064</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	385 635 393	387 653 311
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>385 635 393</b>	<b>387 653 311</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>385 635 393</b>	<b>387 653 311</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		29 376	29 503
Övriga fordringar	13	1 602 988	4 015 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	10 600	20 593
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 642 964</b>	<b>4 065 135</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 059 284	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 059 284</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 702 249</b>	<b>4 065 135</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>390 337 641</b>	<b>391 718 445</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		329 290 000	329 290 000
Fond för yttre underhåll		2 279 765	2 265 015
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>331 569 765</b>	<b>331 555 015</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 073 041	-3 049 226
Årets resultat		-162 002	-9 064
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 235 042</b>	<b>-3 058 291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>328 334 723</b>	<b>328 496 724</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	35 904 992	48 405 832
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 904 992</b>	<b>48 405 832</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 977 860	13 722 212
Leverantörsskulder		254 897	240 405
Skatteskulder		124 000	122 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	741 170	731 272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 097 927</b>	<b>14 815 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>390 337 641</b>	<b>391 718 445</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>802 317</b>	<b>758 781</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 017 918	2 012 735
	<b>2 820 235</b>	<b>2 771 516</b>
Erhållen ränta	79 694	4 822
Erlagd ränta	-1 044 013	-772 667
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 855 916</b>	<b>2 003 670</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	216 450	-225 630
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 390	546
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 098 756</b>	<b>1 778 587</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	78 998
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>78 998</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 245 192	-1 239 192
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 245 192</b>	<b>-1 239 192</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>853 564</b>	<b>618 393</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 731 036</b>	<b>3 112 643</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 584 600</b>	<b>3 731 036</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,83 - 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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	4 345 056	4 345 021
Hysesintäkter garage	919 896	860 700
Hysesintäkter p-plats	3 000	4 000
Bredband	203 280	201 740
Varmvatten	0	77 433
Varmvatten, moms	73 253	14 977
Elintäkter laddstolpe	85 916	85 000
Elintäkter laddstolpe moms	65 658	30 693
Pantsättningsavgift	5 208	16 905
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämning	-5	22
<b>Summa</b>	<b>5 706 514</b>	<b>5 636 491</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	83 834	0
Övriga intäkter	0	1 540
<b>Summa</b>	<b>83 834</b>	<b>1 540</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	36 444	29 192
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 331	3 306
Fastighetsskötsel gård enl avtal	130 000	88 794
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 669	128 881
Larm och bevakning	0	7 082
Städning enligt avtal	112 286	89 152
Städning utöver avtal	0	20 438
Hissbesiktning	5 323	5 051
Brandskydd	13 560	0
Gårdkostnader	895	4 500
Gemensamma utrymmen	97 738	0
Sophantering	12 146	0
Snöröjning/sandning	81 225	64 660
Serviceavtal	197 932	200 237
Mattvätt/Hyrmattor	43 285	35 465
Förbrukningsmaterial	18 650	21 513
<b>Summa</b>	<b>755 484</b>	<b>698 272</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	2 525	0
Trapphus/port/entr	33 286	5 343
VVS	0	30 238
Värmeanläggning/undercentral	6 294	0
Ventilation	36 871	34 128
Elinstallationer	12 660	0
Hissar	0	5 510
Tak	23 834	0
Garage/parkering	16 797	1 923
<b>Summa</b>	<b>132 267</b>	<b>77 142</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	55 138	0
Hiss	0	17 250
Garage/parkering	0	139 500
<b>Summa</b>	<b>55 138</b>	<b>156 750</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	258 935	208 555
Uppvärmning	579 297	591 445
Vatten	140 310	149 926
Sophämtning/renhållning	232 582	228 171
<b>Summa</b>	<b>1 211 124</b>	<b>1 178 097</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	68 905	59 917
Kabel-TV	62 576	60 325
Bredband	139 164	141 415
Fastighetsskatt	62 000	62 000
<b>Summa</b>	<b>332 645</b>	<b>323 657</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 644	3 438
Tele- och datakommunikation	11 999	6 772
Inkassokostnader	508	514
Befarade förluster	0	15 788
Revisionsarvoden extern revisor	30 125	28 375
Styrelseomkostnader	1 761	0
Fritids och trivselkostnader	500	6 462
Föreningskostnader	2 073	2 050
Förvaltningsarvode enl avtal	106 256	103 263
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Administration	24 045	27 178
Konsultkostnader	18 016	-3 000
Bostadsrätterna Sverige	7 040	7 040
Föreningsavgifter	600	300
<b>Summa</b>	<b>218 485</b>	<b>198 179</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	210 000	191 996
Arbetsgivaravgifter	54 971	42 422
<b>Summa</b>	<b>264 971</b>	<b>234 418</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 043 990	772 637
Kostnadsränta skatter och avgifter	23	3
Övriga räntekostnader	0	27
<b>Summa</b>	<b>1 044 013</b>	<b>772 667</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	404 656 493	404 735 491
Årets inköp	0	-78 998
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>404 656 493</b>	<b>404 656 493</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-17 003 182	-14 990 447
Årets avskrivning	-2 017 918	-2 012 735
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 021 100</b>	<b>-17 003 182</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>385 635 393</b>	<b>387 653 311</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>172 506 640</i>	<i>172 506 640</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	184 200 000	184 200 000
Taxeringsvärde mark	104 000 000	104 000 000
<b>Summa</b>	<b>288 200 000</b>	<b>288 200 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	64 767	60 277
Momsavräkning	12 906	223 726
Klientmedel	0	2 676 308
Transaktionskonto	684 418	0
Borgo räntekonto	840 897	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>1 602 988</b>	<b>4 015 039</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	-1 834	20 593
Upplupna intäkter	12 434	0
<b>Summa</b>	<b>10 600</b>	<b>20 593</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-30	0,96 %	11 669 000	11 739 000
Handelsbanken	2025-12-30	0,67 %	12 065 280	12 140 228
Handelsbanken	2024-12-30	4,20 %	12 557 668	13 132 316
Handelsbanken	2026-12-30	1,12 %	12 214 500	12 289 500
Handelsbanken	2025-12-30	3,97 %	12 376 404	12 827 000
<b>Summa</b>			<b>60 882 852</b>	<b>62 128 044</b>
Varav kortfristig del			24 977 860	13 722 212

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 126 689 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad arvoden	210 000	193 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	65 982	60 000
Förutbet hyror/avgifter	465 188	478 072
<b>Summa</b>	<b>741 170</b>	<b>731 272</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen övergår till gemensamt elavtal i fastigheten i början av januari 2024.

## Underskrifter

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

Lidingö

---

Britta Elisabet Styf  
Ordförande

---

John Dani Skaff  
Styrelseledamot

---

Kristofer Rydberg  
Styrelseledamot

---

Torsten Sjöblom  
Styrelseledamot

---

Urban Thurell  
Styrelseledamot

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

---

Sanna Lindqvist  
Revisor  
Borev Revision AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 14:39

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 08:29

DOCUMENT ID:

S1bSlqSwzA

ENVELOPE ID:

H1rlqrDMA-S1bSlqSwzA

DOCUMENT NAME:

Brf Ekparken Dalénum, 769624-3976 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Britta Elisabet Styf elisabeth.styf@telia.com	Signed Authenticated	07.05.2024 09:07 07.05.2024 09:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/12/04) IP: 90.224.191.114
2. URBAN THURELL u59@hotmail.se	Signed Authenticated	07.05.2024 10:47 07.05.2024 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/11/24) IP: 94.191.152.253
3. John Dani Skaff dani@skaff.se	Signed Authenticated	07.05.2024 11:27 07.05.2024 11:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/15) IP: 212.247.170.194
4. TORSTEN SJÖBLOM sjoblomtorsten@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 20:07 07.05.2024 20:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/11/12) IP: 217.213.128.230
5. KRISTOFER RYDBERG kristofer.rydberg@outlook.com	Signed Authenticated	12.05.2024 10:18 12.05.2024 10:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/01/04) IP: 95.193.10.210
6. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindkvist@borev.se	Signed Authenticated	13.05.2024 14:39 13.05.2024 14:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekparken Dalénum, org.nr 769624-3976

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekparken Dalénum för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 24 maj 2023 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekparken Dalénum för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Inför den ordinarie föreningsstämman 2023-05-30 har inte föreningsstämmandehandlingarna funnits tillgängliga i lagstadgad tid i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Sanna Lindqvist  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.05.2024 14:42

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 07.05.2024 08:29

DOCUMENT ID:  
Sy7BU5SvMR

ENVELOPE ID:  
rkgrL9rvGA-Sy7BU5SvMR

DOCUMENT NAME:  
RB Ekparken Dalénum 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	13.05.2024 14:42 13.05.2024 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181

\* 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