



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekparken Dalénum

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-13 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
Jacob Kjellberg	Styrelseledamot
Kristofer Rydberg	Styrelseledamot
Ulrika Gunhild Lars-Dotter Dratwa	Styrelseledamot
Urban Thurell	Styrelseledamot
Adrian Öhrström	Suppleant
Gustaf Eric Leijonmarck	Suppleant

Valberedning

Thomas Hasseberg
Lena Wristel

Firmateckning

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

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-10 med anledning av förslag på ändring i stadgarna. Höja pantsättningsavgiften och överlåtelseavgiften samt ge möjlighet till digital stämma. Stämman godkände förslagen och nya stadgar registrerades 2024-08-13 hos Bolagsverket.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2056. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
 - Reparationsmålning i fastigheten
 - Balkongtak
 - Rökluckor
 - Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter
- 2023**
 - Uppgraderat hissarnas nödtelefoner
 - Oljeavskiljare i garage
 - Byte av brandsläckare i garage

Planerade underhåll

- 2025**
 - Reparationsmålning bänkar, pergola, plank
 - Filterbyte
 - Lekplats innergård
 - Stamspolning
 - Linjemålning i garage
 - Ekportar innergård R15 och R17
- 2026**
 - OVK (rensning av ventilationssystemet)

Avtal med leverantörer

Revision	BOREV Revision AB
Fastighetsskötsel	WIAB (Wahlings Installationservice AB)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Hiss, serviceavtal och reparation	Kone AB
Trädgårdsskötsel	Två Småläningar AB
Elnät	Ellevio AB
Elhandel	Vattenfall kundservice AB

Sopsug, vatten och avlopp	Lidingö Stad
Drift undercentral	KTC Control AB
Avfall och återvinning	PreZero Recycling AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Snöröjning	Rental AB
Städning	Keab Gruppen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Då Lidingö stad debiterat föreningen dubbelt för sopsug mellan åren 2013-09-26 och 2024-04-30 har föreningen erhållit en kredit på 481 773 kr.

Föreningen har gjort en extra amortering 1 226 668 kr fördelat på de två lån som omsattes 2024-12-30.

Förändringar i avtal

Föreningen har övergått till gemensam el, IMD-el, i början av året med start 2024-01-10.

Övriga uppgifter

Föreningens underhållsplan har förlängts med 20 år (2037-2056) för att möta de nya lagkraven.

Under verksamhetsåret har löpande underhåll gjorts i fastigheten.

Reparationsmålning har skett i allmänna utrymmen i fastigheten.

Föreningen har infört bruna matavfallskärl i källsorteringsrummet.

Bredbandshastigheten i lägenheterna har höjts till 1 000 Mbit/s.

Brandvarnare har bytts i samtliga lägenheter.

En topplåt har monterats på planket på innergården.

Ytterligare fyra stycken laddboxar har installerats i garaget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 117 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 046 573	5 706 519	5 636 491	5 504 891
Resultat efter fin. poster	-368 287	-162 002	-9 064	-8 418
Soliditet (%)	84	84	84	84
Yttre fond	2 396 127	2 279 765	2 265 015	2 093 515
Taxeringsvärde	288 200 000	288 200 000	288 200 000	227 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	709	674	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,0	79,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 587	8 875	9 057	9 237
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 396	6 611	6 746	6 880
Sparande per kvm totalyta, kr	185	207	235	212
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	28	23	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	63	64	56
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	15	16	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	166	106	103	96
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,23	1,70	-	-
Räntekänslighet (%)	12,11	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 el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften för 2025 trots att resultatet för 2024 är negativt. Detta beslut baseras på att föreningen har en överlikviditet som väsentligt överskrider det negativa resultatet för 2024 i resultaträkningen och att rörelseresultatet före finansiella poster för 2024 är positivt. Värt att notera är att föreningen även gjort en extra amortering på 1 226 668 kr vid omläggningen av sina lån 2024-12-30.

Styrelsen har dock ingen avsikt att låta resultatet fortsätta vara negativt år efter år utan har gjort ett undantag för 2024. Styrelsen bedömer att det negativa resultatet för 2024 inte påverkar föreningens långsiktiga finansieringsförmåga.

De senaste årens ökade ränteläge har dock ökat räntekostnaderna för föreningen. Om nuvarande ränteläge kvarstår kommer föreningen att höja årsavgifterna för att möta de ökade räntekostnaderna. Styrelsen följer noggrant utvecklingen på räntemarknaden och övrig kostnadsutveckling.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	129 284 000	-	-	129 284 000
Upplåtelseavgifter	200 006 000	-	-	200 006 000
Fond, yttre underhåll	2 279 765	-55 138	171 500	2 396 127
Balanserat resultat	-3 073 041	-106 864	-171 500	-3 351 404
Årets resultat	-162 002	162 002	-368 287	-368 287
Eget kapital	328 334 722	0	-368 287	327 966 435

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 179 904
Årets resultat	-368 287
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 500
Totalt	-3 719 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	47 233
Balanseras i ny räkning	-3 672 458

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 046 573	5 706 514
Övriga rörelseintäkter	3	32 496	83 834
Summa rörelseintäkter		6 079 068	5 790 348
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 683 285	-2 486 657
Övriga externa kostnader	9	-183 958	-218 485
Personalkostnader	10	-327 915	-264 971
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 027 316	-2 017 918
Summa rörelsekostnader		-5 222 474	-4 988 031
RÖRELSERESULTAT		856 594	802 317
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		112 405	79 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 337 286	-1 044 013
Summa finansiella poster		-1 224 881	-964 319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-368 287	-162 002
ÅRETS RESULTAT		-368 287	-162 002

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	383 768 153	385 635 393
Pågående projekt	13	33 192	0
Summa materiella anläggningstillgångar		383 801 345	385 635 393
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		383 801 345	385 635 393
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 861	29 376
Övriga fordringar	14	2 389 064	1 602 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	147 911	10 600
Summa kortfristiga fordringar		2 554 836	1 642 964
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 928 080	3 059 284
Summa kassa och bank		1 928 080	3 059 284
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 482 916	4 702 249
SUMMA TILLGÅNGAR		388 284 261	390 337 641

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		329 290 000	329 290 000
Fond för yttre underhåll		2 396 127	2 279 765
Summa bundet eget kapital		331 686 127	331 569 765
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 351 404	-3 073 041
Årets resultat		-368 287	-162 002
Summa fritt eget kapital		-3 719 691	-3 235 042
SUMMA EGET KAPITAL		327 966 436	328 334 723
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	35 214 500	35 904 992
Summa långfristiga skulder		35 214 500	35 904 992
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 690 492	24 977 860
Leverantörsskulder		346 613	254 897
Skatteskulder		124 000	124 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	942 221	741 170
Summa kortfristiga skulder		25 103 326	26 097 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		388 284 261	390 337 641

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	856 594	802 317
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 027 316	2 017 918
	2 883 910	2 820 235
Erhållen ränta	112 405	79 694
Erlagd ränta	-1 337 286	-1 044 013
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 659 029	1 855 916
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-156 523	216 450
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	292 767	26 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 795 273	2 098 756
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-193 268	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-193 268	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 977 860	-1 245 192
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 977 860	-1 245 192
ÅRETS KASSAFLÖDE	-375 855	853 564
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 584 600	3 731 036
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 208 744	4 584 600

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 345 056	4 345 056
Hysesintäkter garage	921 382	919 896
Hysesintäkter p-plats	3 000	3 000
Bredband	203 280	203 280
Varmvatten, moms	101 454	73 253
El, moms	276 189	0
Elintäkter laddstolpe	99 334	85 916
Elintäkter laddstolpe moms	81 450	65 658
Pantsättningsavgift	6 830	5 208
Överlåtelseavgift	7 618	5 252
Administrativ avgift	980	0
Öres- och kronutjämning	-0	-5
Summa	6 046 573	5 706 514

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	83 834
Övriga erhållna bidrag	29 211	0
Övriga intäkter	3 285	0
Summa	32 496	83 834

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	37 318	36 444
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 331
Fastighetsskötsel gård enl avtal	137 280	130 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 669
Städning enligt avtal	124 335	112 286
Besiktningar	40 070	0
Hissbesiktning	5 430	5 323
Brandskydd	24 255	13 560
Myndighetstillsyn	9 282	0
Gårdkostnader	0	895
Gemensamma utrymmen	13 568	97 738
Sophantering	6 328	12 146
Snöröjning/sandning	113 400	81 225
Serviceavtal	149 250	197 932
Mattvätt/Hyrmattor	54 013	43 285
Förbrukningsmaterial	39 369	18 650
Summa	753 898	755 484

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	3 687	0
Bostadsrättslägenheter	0	2 525
Trapphus/port/entr	5 580	33 286
Dörrar och lås/porttele	14 207	0
Värmeanläggning/undercentral	6 098	6 294
Ventilation	46 845	36 871
Elinstallationer	50 742	12 660
Hissar	26 449	0
Tak	11 125	23 834
Balkonger/altaner	42 000	0
Mark/gård/utemiljö	19 921	0
Garage/parkering	0	16 797
Vattenskada	72 355	0
Skador/klotter/skadegörelse	6 444	0
Summa	305 452	132 267

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	47 233	0
VVS	0	55 138
Summa	47 233	55 138

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	735 202	258 935
Uppvärmning	657 089	579 297
Vatten	139 146	140 310
Sophämtning/renhållning	-272 166	232 582
Summa	1 259 271	1 211 124

På konto 4640 som avser sophämtning, föreningen fick en stor kreditfaktura på 481 773 kr som avsåg 12 år bakåt i tiden så det är den som gör att kontot för sophämtning/ renhållning blir annorlunda just detta året.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	75 106	68 905
Kabel-TV	0	62 576
Bredband	180 325	139 164
Fastighetsskatt	62 000	62 000
Summa	317 431	332 645

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 609	1 644
Tele- och datakommunikation	7 333	11 999
Inkassokostnader	0	508
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	30 125
Styrelseomkostnader	700	1 761
Fritids och trivselkostnader	2 399	500
Föreningskostnader	3 399	2 073
Förvaltningsarvode enl avtal	110 714	106 256
Överlåtelsekostnad	16 047	9 190
Pantsättningskostnad	8 601	4 728
Administration	7 273	24 045
Konsultkostnader	3 883	18 016
Bostadsrätterna Sverige	0	7 040
Föreningsavgifter	0	600
Summa	183 958	218 485

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	224 200	210 000
Övriga arvoden	35 000	0
Arbetsgivaravgifter	68 715	54 971
Summa	327 915	264 971

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 337 248	1 043 990
Dröjsmålsränta	38	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	23
Summa	1 337 286	1 044 013

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	404 656 493	404 656 493
Årets inköp	160 076	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	404 816 569	404 656 493
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 021 100	-17 003 182
Årets avskrivning	-2 027 316	-2 017 918
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 048 416	-19 021 100
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	383 768 153	385 635 393
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>172 506 640</i>	<i>172 506 640</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	184 200 000	184 200 000
Taxeringsvärde mark	104 000 000	104 000 000
Summa	288 200 000	288 200 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	33 192	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	33 192	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	64 671	64 767
Momsavräkning	43 729	12 906
Transaktionskonto	1 447 627	684 418
Borgo räntekonto	833 038	840 897
Summa	2 389 064	1 602 988

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	44 556	-1 834
Förutbet bredband	8 040	0
Upplupna intäkter	95 315	12 434
Summa	147 911	10 600

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2029-12-30	3,11 %	11 000 000	11 669 000
Handelsbanken	2025-12-30	0,67 %	12 065 280	12 065 280
Handelsbanken	2027-12-30	2,93 %	12 000 000	12 557 668
Handelsbanken	2026-12-30	1,12 %	12 214 500	12 214 500
Handelsbanken	2025-12-30	3,97 %	11 625 212	12 376 404
Summa			58 904 992	60 882 852
Varav kortfristig del			23 690 492	24 977 860

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 149 032 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	540	0
Uppl kostnad Städning entrepr	8 102	0
Uppl kostn el	92 578	0
Uppl kostnad Värme	71 022	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 562	0
Uppl kostn bredband	374	0
Uppl kostnad arvoden	229 200	210 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	72 015	65 982
Förutbet hyror/avgifter	463 828	465 188
Summa	942 221	741 170

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Lidingö

Britta Elisabet Styf
Ordförande

Jacob Kjellberg
Styrelseledamot

Kristofer Rydberg
Styrelseledamot

Ulrika Gunhild Lars-Dotter Dratwa
Styrelseledamot

Urban Thurell
Styrelseledamot

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

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 14:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2025 09:35

DOCUMENT ID:

r1zwU1VRAJI

ENVELOPE ID:

S18UyNR0kx-r1zwU1VRAJI

DOCUMENT NAME:

Brf Ekparken Dalénum, 769624-3976 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristofer Rydberg kristofer.rydberg@outlook.com	Signed Authenticated	17.04.2025 09:37 17.04.2025 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.168.164
2. Britta Elisabet Styf elisabeth.styf@telia.com	Signed Authenticated	17.04.2025 09:47 17.04.2025 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.126.239
3. JACOB KJELLBERG jacob.kjellberg@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 10:52 17.04.2025 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.228.129
4. URBAN THURELL u59@hotmail.se	Signed Authenticated	17.04.2025 10:59 17.04.2025 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.167.113
5. Ulrika Gunhild Lars-Dotter Dratwa ulrika.dratwa@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 11:40 17.04.2025 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.85.154
6. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindkvist@borev.se	Signed Authenticated	17.04.2025 14:35 17.04.2025 11:50	eID Low	Swedish BankID 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 Bostadsrättsförening Ekparken Dalénum, org.nr 769624-3976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Ekparken Dalénum för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Bostadsrättsförening Ekparken Dalénum för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 *Revisorans 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.

Revisorans 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 14:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2025 09:35

DOCUMENT ID:

ByeDUyVAR1I

ENVELOPE ID:

S1x8UyV0CJl-ByeDUyVAR1I

DOCUMENT NAME:

Brf Ekparken Dalénum revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	17.04.2025 14:37 17.04.2025 14:36	eID Low	Swedish BankID 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