

Årsredovisning 2023

Brf Östra Ekedal

716417-6039



Välkommen till årsredovisningen för Brf Östra Ekedal

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-02 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Bostadsrättsföreningen Östra Ekedal	1992	Värmdö kommun

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 88 bostadsrätter om totalt 8 536 kvm samt garageyta om 1 082 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Gustav Daniel Fredholm	Ordförande
A Ferséus Johannesson	V Ordförande
Elin Nordberg	Styrelseledamot
Kevin Skörd	Styrelseledamot
Lisbeth Tolfes	Styrelseledamot
Miykal Tareke	Styrelseledamot
Johan Börelius	suppleant
Kalle Widmark	suppleant
Malin Norden	Suppleant

Valberedning

Kerstin Otterstål
Ingrid Wissting
Gert Ålander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Jan Christer Michael Söderblom	Internrevisor	
Ole Jörgensen	Intern revisorssuppleant	
Jörgen Götehed	Extern revisor	Bo Revision
Ola Trané	Revisorssuppleant	Bo Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-15. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-14. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1992 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Påbörjad Hissrenovering

Planerade underhåll

2024 ● Renovering 2 st Hiss och 1 st Undercentral

Avtal med leverantörer

Hiss Service avtal/ Renovering	Trygga Hiss
Undercentraler, Service	Indoor/Climapac
El, värme, vatten	Vattenfall
Systematiskt brandskydd	Brandsäkra
Städ	Maries städ
Förvaltare	Simpleco
Laddstolpar	Watiff
Bredband telefoni	Tele 2
Kommunala tjänster	Värmdö kommun
Fastighetsskötsel	Allt i våg

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har arbetat mycket med Hissrenovering. Under 2023 renoverades hissarna i hus 12 och 16. Under 2024 kommer ytterligare 2 st hissarna att renoveras (port 14, 18). Vi har engagerat en konsult (VÄRMEX) inför en kommande modernisering utav våra undercentraler. Vi hoppas påbörja detta under 2024. Belysning i P-däck och garage byttes ut. (Led belysning). Omorganiseringen utav handikapplatser. Ny motor till garageporten installerades. Bergrums nycklar har delats ut till samtliga hushåll, efter att Brandsäkra installerat nödljus och sett över brandlarmen i bergrummen.

En ny grovtätt maskin inköptes, samt ytterligare maskiner och renoveringar i tvättstugorna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bränsletillägget höjdes med 4% eftersom Vattenfall höjde med 17%. Inga planerade avgiftshöjningar under 2024.

Föreningen har erhållit hissbidrag om 388 125 kr, för 2st hissmodernisering från Boverket och Länsstyrelsen. Det gjordes en avgiftshöjning på 50 kr/månad och P-plats.

Omläggning utav ett Nordealån på c:a 6 400 000 kr, bundet fram till maj 2024 till en ränta på 4,33%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Vattenfall. Bundet till 0,80kr /Kwh under en 3-års period.

Avslutat serviceavtal med Schindler. Påbörjat nytt med Trygga Hiss.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 132 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 135 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 376 885	6 147 423	6 118 183	6 104 256
Resultat efter fin. poster	-977 287	1 084 682	19 569 096	1 587 210
Soliditet (%)	67	67	66	57
Yttre fond	11 798 441	10 717 901	9 785 764	8 700 016
Taxeringsvärde	152 814 000	152 814 000	116 831 000	116 831 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	697	670	671	611
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	93,0	93,6	85,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 346	4 455	4 560	4 944
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 857	3 954	4 560	4 944
Sparande per kvm totalyta, kr	254	253	294	309
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	56	50	57
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	61	59	62	52
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	45	41	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	175	160	153	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,24	0,88	0,98	1,05
Räntekänslighet (%)	6,23	6,65	6,80	8,09

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Vi i styrelsen för bostadsrättsföreningen känner det är viktigt att transparent redogöra för årets resultat och våra planer för att hantera det. Trots att årets resultat visar en negativ trend, vill vi försäkra våra medlemmar om att vi har nödvändiga reserver för att täcka de kostnader som uppstår.

Årets största utgifter har framför allt berört nödvändiga moderniseringar och underhåll av våra faciliteter. Det inkluderar modernisering av två hissar, uppdatering till digital undercentralstyrning, byte av garagebelysningen och inköp av grovtvättmaskin och torktumlare. Dessa åtgärder är viktiga för att säkerställa långsiktig funktionalitet och trivsel för våra medlemmar.

Under året 2021 belöpte sig hissreparationerna till över 115 000 SEK, vilket visar på behovet av att modernisera våra hissar. Vi är glada att kunna meddela att vi har fått bidrag på cirka 194 000 SEK/hiss för denna modernisering. Vi har därför investerat i att modernisera hissar för hus 12 och 16 under 2023, med planer för ytterligare två hissar för hus 14 och 18 under 2024. Detta är nödvändiga åtgärder för att säkerställa säkerheten och tillgängligheten för alla våra medlemmar.

Likaså har underhållskostnaderna för undercentralerna ökat till över 331 000 SEK under år 2022. Denna ökning har varit en väckarklocka för styrelsen att se behovet av modernisering av våra undercentraler. Arbetet med att modernisera undercentralerna har inletts under 2023 och planeras att fortsätta under 2024 och 2025 för att säkerställa en pålitlig infrastruktur för föreningen.

Vi i styrelsen ser dessa investeringar som nödvändiga för att säkerställa föreningens långsiktiga hållbarhet och vi kommer att fortsätta att arbeta för att göra välövervägda beslut som gynnar alla våra medlemmar.

Ytterligare en anledning till det negativa resultatet är att föreningen redovisar via K2-modellen där hela kostnaden för underhållet tas upp samma år som betalningen för arbetet. Detta gör att större utgifter, som till exempel för hissrenoveringarna, påverkar det rådande årets resultat starkt negativt ett år och inte alls kommande år. Detta gör att resultaten år till år blir väldigt slagiga. Exempelvis gjorde föreningen ett positivt resultat på ca 1 000 000 år 2022. Detta kan jämföras med hur redovisning via K3 hade sett ut, där hissrenoveringarna kunnat periodiserats över deras livslängd, vilken är ca 30 år. Resultatet hade i detta fall i stället belastats med ca 25 000 per år och hiss, i stället för de ca 1 500 000 som tas upp i år i redovisningen.

Föreningens sparande har under tidigare år varit relativt stort. På grund av detta har föreningen byggt upp både en stor mängd likvida medel och amorterat på ett sådant vis att vi nu har låga lån sett till fastigheternas och markens värde. Med detta i åtanke har styrelsen gjort en kassaflödesanalys baserat på kommande års räntehöjningar och de kostnader som uppkommer enligt vår underhållsplan. Utifrån den kan vi se att vi har råd att göra underskott och minska vårt sparande en aning de kommande åren då flera mycket kostsamma renoveringar sammanfaller. Vi ämnar även att minska vår amortering under just dessa år (ca 2024-2026), för att sedan återgå till att amortera i tidigare takt, något som skapar större utrymme för oss att bekosta kommande byte av undercentraler med minsta möjliga lån. Utifrån allt detta bedömer styrelsen därmed att rådande avgifter för närvarande är tillräckliga för att finansiera kommande löpande och planerade kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	48 371 993	-	-	48 371 993
Fond, yttre underhåll	10 717 901	-	1 080 540	11 798 441
Balanserat resultat	19 190 149	1 084 682	-1 080 540	19 194 291
Årets resultat	1 084 682	-1 084 682	-977 287	-977 287
Eget kapital	79 364 724	0	-977 287	78 387 437

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	19 194 291
Årets resultat	-977 287
Totalt	18 217 003

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 528 140
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 347 624
Balanseras i ny räkning	19 036 487
	18 217 003

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	6 376 885	6 147 423
Övriga rörelseintäkter	3	388 925	296
Summa rörelseintäkter		6 765 810	6 147 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 737 454	-3 384 285
Övriga externa kostnader	9	-262 785	-252 823
Personalkostnader	10	-202 826	-182 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 073 237	-902 484
Summa rörelsekostnader		-7 276 301	-4 722 122
RÖRELSERESULTAT		-510 492	1 425 597
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		705	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-467 501	-340 936
Summa finansiella poster		-466 796	-340 915
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-977 287	1 084 682
ÅRETS RESULTAT		-977 287	1 084 682

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	111 998 110	113 054 991
Maskiner och inventarier	13	130 788	147 144
Summa materiella anläggningstillgångar		112 128 898	113 202 135
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 128 898	113 202 135
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 171	26 557
Övriga fordringar	14	27 163	20 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	160 306	151 873
Summa kortfristiga fordringar		206 640	198 482
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 441 443	5 087 599
Summa kassa och bank		4 441 443	5 087 599
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 648 083	5 286 081
SUMMA TILLGÅNGAR		116 776 980	118 488 216

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 371 993	48 371 993
Fond för yttre underhåll		11 798 441	10 717 901
Summa bundet eget kapital		60 170 434	59 089 894
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19 194 291	19 190 149
Årets resultat		-977 287	1 084 682
Summa fritt eget kapital		18 217 003	20 274 831
SUMMA EGET KAPITAL		78 387 437	79 364 724
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 375 000	30 675 000
Summa långfristiga skulder		6 375 000	30 675 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		30 725 000	7 350 000
Leverantörsskulder		194 474	152 210
Övriga kortfristiga skulder		15 260	57 126
Skatteskulder		12 717	6 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 067 093	882 600
Summa kortfristiga skulder		32 014 544	8 448 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 776 980	118 488 216

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-510 492	1 425 597
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 073 237	902 484
	562 745	2 328 081
Erhållen ränta	705	21
Erlagd ränta	-443 622	-353 980
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	119 829	1 974 122
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 158	-10 388
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	167 173	36 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten	278 843	1 999 907
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-163 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-163 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-925 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-925 000	-900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-646 157	936 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 087 599	4 151 192
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 441 443	5 087 599

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 431 693	5 218 416
Hysesintäkter, p-platser	380 549	373 077
Övriga intäkter	43 158	52 545
El	0	2 385
Värme	521 485	501 000
Summa	6 376 885	6 147 423

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-4
Erhållna bidrag	388 125	0
Övriga intäkter	800	300
Summa	388 925	296

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	218 108	241 408
Städning	159 828	232 351
Besiktning och service	59 075	42 099
Trädgårdsarbete	199 582	76 302
Summa	636 593	592 160

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande rep och underhåll av bostäder	15 725	20 000
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	10 000	0
Löpande rep och underhåll tvättstuga	30 014	41 388
Löpande rep och underhåll installationer	44 965	-6 822
Löpande rep och underhåll hissar	76 723	10 650
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	6 250	12 194
Löpande rep och underhåll lås och larm	23 036	1 188
Löpande rep och underhåll markytor	5 644	7 761
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	4 409	0
Reparation försäkringsskada	0	8 017
Summa	216 766	94 376

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Övriga rep./underhåll	72 956	0
Planerat underhåll	489 587	0
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	14 093
Planerat underhåll tvättstuga	143 687	38 750
Planerat underhåll installationer	68 906	331 819
Planerat underhåll hissar	1 645 444	15 438
Planerat underhåll markytor	0	47 500
Summa	2 420 580	447 600

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	627 342	538 371
Uppvärmning	589 140	566 833
Vatten	462 336	434 713
Sophämtning	195 223	163 907
Summa	1 874 041	1 703 824

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	235 585	214 366
Kabel-TV	195 916	180 147
Fastighetsskatt	157 972	151 812
Summa	589 473	546 325

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	26 661	12 468
Övriga förvaltningskostnader	26 932	45 311
Revisionsarvoden	34 800	24 750
Möteskostnad stämma	5 588	2 650
Styr.möte/stämma/städdag	9 995	9 111
Trivselåtgärder	3 358	10 823
Ekonomisk förvaltning	148 531	146 026
Bankkostnader	6 921	1 685
Summa	262 785	252 823

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	160 300	143 300
Sociala avgifter	42 526	39 230
Summa	202 826	182 530

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	467 212	339 984
Övriga räntekostnader	289	952
Summa	467 501	340 936

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	127 290 650	127 290 650
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 290 650	127 290 650
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 235 659	-13 349 531
Årets avskrivning	-1 056 881	-886 128
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 292 540	-14 235 659
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111 998 110	113 054 991
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 102 000</i>	<i>2 102 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 814 000	108 814 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
Summa	152 814 000	152 814 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	421 671	258 171
Inköp	0	163 500
Utgående anskaffningsvärde	421 671	421 671
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-274 527	-258 171
Avskrivningar	-16 356	-16 356
Utgående avskrivning	-290 883	-274 527
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	130 788	147 144

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	27 163	20 052
Summa	27 163	20 052

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 678	12 461
Försäkringspremier	60 449	54 235
Kabel-TV	50 851	48 958
Förvaltning	36 328	36 219
Summa	160 306	151 873

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2026-05-25	0,89 %	6 875 000	7 375 000
Swedbank	2024-08-23	0,69 %	20 000 000	20 000 000
Nordea	2024-05-15	4,33 %	6 425 000	6 550 000
Nordea	2024-10-16	0,95 %	3 800 000	4 100 000
Summa			37 100 000	38 025 000
Varav kortfristig del			30 725 000	7 350 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 600 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 122	0
El	71 098	3 341
Uppvärmning	92 154	90 608
Utgiftsräntor	69 570	45 691
Löner	143 500	143 500
Sociala avgifter	44 917	44 917
Förutbetalda avgifter/hyror	539 332	528 543
Beräknat revisionsarvode	30 400	26 000
Summa	1 067 093	882 600

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	70 000 000	70 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsättning utav modernisering hissar i port 14,18. En undercentral kommer även att moderniseras i port 18. Tvätt av fastigheternas norrsida kommer att utföras under våren 2024. Stamspolning enligt PLU.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

A Ferséus Johannesson
V Ordförande

Elin Nordberg
Styrelseledamot

Kevin Skörd
Styrelseledamot

Lisbeth Tolfes
Styrelseledamot

Miykal Tareke
Styrelseledamot

Daniel Fredholm
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Christer Söderblom
Internrevisor

Bo Revision
Jörgen Götehed
Extern revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557519131840

Dokument

ÅR brf Östra Ekedal 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-06-04 09:55:21 CEST (+0200) av Susanne Andersson (SA)
Färdigställt 2024-06-04 12:18:56 CEST (+0200)

Initierare

Susanne Andersson (SA)
Simpleko
susanne.andersson@simpleko.se

Signerare

A Ferséus Johannesson (AFJ)
aferseus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AGNETA FERSÉUS JOHANNESSON"
Signerade 2024-06-04 10:18:03 CEST (+0200)

Elin Nordberg (EN)
Elin.Nordberg2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Kristina Nordberg"
Signerade 2024-06-04 10:12:00 CEST (+0200)

Kevin Skörd (KS)
Kewan92@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KEVIN SKÖRD"
Signerade 2024-06-04 10:07:02 CEST (+0200)

Lisbeth Tolfes (LT)
Lis.tolfes@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN LISBETH TOLFES"
Signerade 2024-06-04 10:09:46 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519131840

Miykal Tareke (MT)
micaltareke@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIYKAL TAREKE"
Signerade 2024-06-04 10:39:34 CEST (+0200)

Daniel Fredholm (DF)
fredholmd@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Gustav Daniel Fredholm"
Signerade 2024-06-04 10:03:18 CEST (+0200)

Christer Söderblom (CS)
brfostraekedal@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Christer Michael Söderblom"
Signerade 2024-06-04 11:04:43 CEST (+0200)

Jörgen Götehed (JG)
jorgen.gotehed@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jörgen Götehed"
Signerade 2024-06-04 12:18:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Östra Ekedal, org.nr. 716417-6039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Ekedal för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Ekedal för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Christer Söderblom
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jan Christer Michael Söderblom

Internrevisor

Serienummer: 8d080a817bb9ea[...]2dea1b7e2df8a

IP: 217.21.xxx.xxx

2024-06-07 07:33:59 UTC



Jörgen Götehed

Revisor

Serienummer: 0ee3fa0ac0b603[...]8d2d17b0f47ff

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-06-07 10:41:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>