

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Ekparken

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ekparken, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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 bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2001-01-22.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-10-07. Stadgarna reviderades under 2018 och de nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-01-02.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stora Kvinns 1 i Stockholms kommun 2000-10-31. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 73 bostadsrätter. Den totala boytan är 6 090 kvm. Den totala bruksarean ovan mark är 6989 kvm. Föreningen disponerar 77 parkeringsplatser, varav 18 med laddmöjlighet för elbil. Föreningen har andelar i en gemensamhetsanläggning, Stockholm Långbro GA:1. Brf Ekparkens andelar är 73 av 492.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök
14 st 2 rum och kök
23 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

KRONAN Försäkringskonsult AB fick fortsatt fullmakt att årligen förhandla fram en ny försäkring för huset och under hösten 2023 förhandlade Kronan fram en ny försäkring hos Brandkontoret för perioden 1 december 2023 till 31 november 2024. I samråd med Kronan förlängdes försäkringen ett år till från och med 1 december 2024.

Fastighetsavgift

Fastigheten belastas med full fastighetsavgift som för år 2024 uppgår till 118 990 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 177 000 tkr varav byggnadsvärde är 116 000 tkr och markvärde 61 000 tkr.
Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Fasteko, fastighetsskötsel inklusive hantering av skadeärenden
FilTeo AB, städning
AB Takentreprenören JC, snöskottning samt underhåll och reparationer av tak
Peab AB, vinterunderhåll
Aspuddens Låstjänst HB, lås och nycklar
Remondis Sweden AB från och med november 2023, återvinning
Stena Recycling, återvinning
Verdis AB (tidigare RenoNorden), sophämtning
Hushållsservice Söderort AB, tvättstugorna
Dafo Brand AB, brandsäkerheten, kontraktet avslutades 2024-12-31.
Electric Fuel Infrastructure Sweden 2 AB/Wattif EV Sverige AB, laddstolpar och fakturering av laddstolpstjänsten
Fastighetsägarna Sthlm AB, trädgårdsskötsel
Franska Bukten, ventilation
Fog & Fönsterservie AB, fönsterrenovering
Mailchimp, nyhetsbrev
Simply.com A/S, leverantör av webbtjänster
Google, IT-tjänster
Textilia Tvätt & Textilservice AB, entrémattor
Apcoa, parkeringsplatser
Wattif EV Sverige AB, laddplatser
JBSTK AB, konsulttjänster undercentralen

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.
Årsavgifterna höjdes med 2% från 1 januari 2024 och kommer höjas med 8% från 1 januari 2025.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond för yttre underhåll skall ske årligen enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-04-22 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Ulla Le Vau - Ordförande
Maria Lassas Wahlqvist
Stefan Aaltonen
Pontus Öster
André Lindebaum
Lena Hellström
Karin Wernberg

Avgående styrelsemedlemmar: Christine McNab och Carmen Galian Barrueco.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda ordinarie styrelsemöten samt ett konstituerande styrelsemöte i samband med årsstämma 2024-04-22.

Revisorer

Kungsbron Revision AB
Ordinarie revisor: Maria Sukhova
Suppleant: Joakim Häll

Valberedning

Carmen Galian Barrueco
Nina Bondre

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den största enskilda åtgärden under 2024 är avvecklingen av bergvärmesystemet. Styrelsen har under en längre period arbetat med frågan om föreningens bergvärmesystem och anlitat experter och entreprenörer för en grundlig utredning. Slutsatsen blev slutligen att det inte längre är försvarbart att fortsätta driften av bergvärmesystemet, varken ur ekonomisk eller teknisk synvinkel. Beslutet grundar sig på flera faktorer: systemets underdimensionering, låg effekt och ökade kostnader som följd av eftersatt underhåll, stigande elpriser och förändrade miljökrav. Därtill har fjärrvärme alltid varit en nödvändighet, och bergvärmesystemets ålder har bidragit till ytterligare underhållsbehov, såsom byte av pump. Styrelsen fattade beslut om bergvärmens avveckling och övergång helt till fjärrvärme som primär uppvärmningskälla på styrelsemöte 12 augusti 2024.

Ett lån på 9,0 mkr förföll februari 2024 och sattes om från 4,28% till en ränta av 3,98%
12,8 mkr förföll september 2024 och sattes om från 0,69% till en ränta av 2,90%.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 8% från och med 1 januari 2025.

Renovering av trasiga fönsterbågar som upptäcktes under målningsarbetet utfördes under året.

Mindre åtgärder som utförts i huset: En stamspolning utfördes under våren. En ny tvättmaskin köptes in till tvättstugan i port 76. Belysningen i trapphusen byttes ut mot LED-armaturer. Ulriksdals Trädgårdar besökte föreningen för ett uttalande gällande paraplyalmarna, då träden har drabbats av almsjuka, och totalt 4 träd har tagits ner.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för

fastighetsunderhåll. Beslut om åtgärder följer inte per automatik underhållsplanens schema utan baseras på föreningens faktiska behov, vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 114 (113) medlemmar. Under året har 9 medlemmar tillträtt samt 8 medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 överlåtelser. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 995	5 794	5 120	5 104
Resultat efter finansiella poster	-1 392	28	-849	-1 413
Resultat exkl avskrivningar	105	1 525	648	73
Soliditet (%)	67,32	67,34	67,15	67,09
Föreningens belåningsgrad (%)	32,01	31,83	31,96	31,95
Skuldränta (%)	2,78	2,51	1,20	0,87
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	897	880	786	786
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 690	7 751	7 805	7 874
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 690	7 751	7 805	7 874
Sparande per kvm (kr/kvm)	135	200	256	281
Räntekänslighet (%)	8,57	8,80	9,93	10,02
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	270	223	196	179
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,91	84,66	92,60	93,71

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Föreningens belåningsgrad

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el ingår inte i föreningens årsavgift.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade drifts-, reparations- och underhållskostnader. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	107 615 000	204 250	1 466 168	-9 433 809	28 426	99 880 035
Disposition av föregående års resultat:			984 546	-956 120	-28 426	0
Årets resultat					-1 391 641	-1 391 641
Belopp vid årets utgång	107 615 000	204 250	2 450 714	-10 389 929	-1 391 641	98 488 394

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 389 929
årets förlust	-1 391 641
	-11 781 570
behandlas så att	
till yttre fond avsättes	1 200 000
ianspråk tas från yttre fond	-600 550
i ny räkning överföres	-12 381 020
	-11 781 570

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 994 512	5 794 160
Övriga rörelseintäkter	3	90 683	538 386
Summa rörelseintäkter		6 085 195	6 332 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 169 705	-3 154 341
Övriga externa kostnader	5	-313 374	-337 670
Personalkostnader	6	-183 988	-135 274
Avskrivningar		-1 496 958	-1 496 958
Summa rörelsekostnader		-6 164 025	-5 124 243
Rörelseresultat		-78 830	1 208 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 112	7 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 330 923	-1 187 224
Summa finansiella poster		-1 312 811	-1 179 877
Resultat efter finansiella poster		-1 391 641	28 426
Årets resultat		-1 391 641	28 426

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	143 792 896	145 274 015
Markanläggningar	8	108 248	113 168
Inventarier, verktyg och installationer	9	76 431	87 350
Summa materiella anläggningstillgångar		143 977 575	145 474 533
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		144 002 575	145 499 533
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 674
Övriga fordringar	11	1 628 356	2 244 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	317 551	204 534
Summa kortfristiga fordringar		1 945 907	2 450 459
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		360 458	362 519
Summa kassa och bank		360 458	362 519
Summa omsättningstillgångar		2 306 365	2 812 978
SUMMA TILLGÅNGAR		146 308 940	148 312 511

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	107 819 250	107 819 250
Fond för yttre underhåll	2 450 714	1 466 168
Summa bundet eget kapital	110 269 964	109 285 418

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-10 389 929	-9 433 809
Årets resultat	-1 391 641	28 426
Summa fritt eget kapital	-11 781 570	-9 405 383
Summa eget kapital	98 488 394	99 880 035

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	17 642 500	25 034 085
Summa långfristiga skulder		17 642 500	25 034 085

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13	29 191 585	22 166 873
Leverantörsskulder		277 266	384 397
Skatteskulder		11 597	8 604
Övriga skulder		112 515	22 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	585 083	815 796
Summa kortfristiga skulder		30 178 046	23 398 391

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

146 308 940

148 312 511

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 391 641

28 426

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 496 958

1 496 958

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

105 317

1 525 384

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

1 674

-1 674

Förändring av kortfristiga fordringar

-95 207

-26 694

Förändring av leverantörsskulder

-107 131

-248 261

Förändring av kortfristiga skulder

-135 925

156 457

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-231 272

1 405 212

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån

-366 873

-330 640

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-366 873

-330 640

Årets kassaflöde

-598 145

1 074 572

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 467 904

1 393 331

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 869 759

2 467 903

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Bergvärme	30 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år
Markanläggningar	40 år
Inventarier	5 år
Installationer	10 år

Not 2 Rörelsens intäkter

	2024	2023
Årsavgifter	5 462 087	5 360 948
Hysesintäkter, p-plats moms	152 532	76 135
Hysesintäkter, p-plats ej moms	258 919	321 124
Hysesintäkter, övr obj ej moms	26 720	26 714
El, elbolag moms	94 254	9 239
	5 994 512	5 794 160

I årsavgiften ingår värme, vatten, basutbud TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Avgift andrahandsupplåtelse	13 290	12 688
Elprisstöd	0	7 707
Korrigerig Fasteco	0	508 750
Övriga intäkter	77 393	9 241
	90 683	538 386

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	162 000	175 707
Trädgårdsskötsel	100 780	99 895
Kostnader i samband med städdagar	2 892	2 678
Städkostnader	136 500	134 362
Hyra av entrémattor	31 009	33 896
Snöröjning/sandning	57 913	110 897
Hisskostnader	34 041	30 109
Radonmätning	5 672	8 020
Inköp av parkeringstjänster	38 429	0
Samfällighetsavgift	64 226	57 192
Reparationer	656 228	225 455
Hissreparationer	111 560	46 563
Reparation värme	0	204 960
Underhåll övrigt	332 389	59 691
Underhåll värme	277 188	68 263
Underhåll hissar	0	87 500
Fastighetsel	277 896	500 907
Fjärrvärme	1 117 319	659 403
Vatten och avlopp	250 613	199 571
Avfallshantering	177 393	113 501
Brandskydd	19 703	15 825
Försäkringskostnader	114 461	104 648
Kabel-tv	104 420	100 982
Bredband	95 265	91 980
Förbrukningsinventarier	1 808	0
Förbrukningsmaterial	0	3 386
Övriga driftskostnader	0	18 950
	4 169 705	3 154 341

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	118 990	115 997
Telefoni	0	5 837
Porto	9 029	5 133
Föreningsgemensamma kostnader	0	9 800
Revisionsarvode	22 500	38 000
Ekonomisk förvaltning	139 086	132 621
Bankkostnader	7 040	5 630
Juridisk konsultation	0	6 238
Gåvor	2 102	0
Övriga poster	14 628	18 414
	313 375	337 670

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	140 000	106 000
Sociala avgifter	43 988	29 274
	183 988	135 274

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 189 607	135 189 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 189 607	135 189 607
Ingående avskrivningar	-18 341 957	-16 860 838
Årets avskrivningar	-1 481 119	-1 481 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 823 076	-18 341 957
Redovisat värde mark	28 426 365	28 426 365
Utgående redovisat värde	28 426 365	28 426 365
Utgående redovisat värde	143 792 896	145 274 015
Taxeringsvärden byggnader	116 000 000	116 000 000
Taxeringsvärden mark	61 000 000	61 000 000
	177 000 000	177 000 000

Not 8 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	336 847	336 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 847	336 847
Ingående avskrivningar	-223 679	-218 759
Årets avskrivningar	-4 920	-4 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-228 599	-223 679
Utgående redovisat värde	108 248	113 168

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	292 176	292 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 176	292 176
Ingående avskrivningar	-204 826	-193 907
Årets avskrivningar	-10 919	-10 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-215 745	-204 826
Utgående redovisat värde	76 431	87 350

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	25 000	25 000
	25 000	25 000

25 st aktier à 1 000 kr.

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	121 055	138 866
Avräkningskonto förvaltare	1 507 300	1 603 537
Fastum Fasträntekonto	0	501 847
	1 628 355	2 244 250

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	116 310	103 888
Kabel TV	26 686	25 619
Bredband	24 090	22 995
Ekonomisk förvaltning	35 746	36 660
Samfällighetsavgift	15 372	15 372
Snöröjning och sandning	5 636	0
Planerat underhåll	4 500	0
APCOA elintäkter nov-dec	67 585	0
Wattif EV Sverige AB elintäkt q4-24	21 626	0
	317 551	204 534

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	2,90	2025-09-18	12 800 000	12 903 733
Nordea	0,77	2025-03-19	7 799 085	7 842 225
Nordea	3,98	2026-02-18	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken	4,48	2025-09-01	5 012 500	5 122 500
Handelsbanken	4,59	2025-09-30	1 470 000	1 470 000
Handelsbanken	3,96	2026-09-30	8 752 500	8 862 500
Handelsbanken	4,59	2025-09-30	2 000 000	2 000 000
			46 834 085	47 200 958
Kortfristig del av långfristig skuld			29 191 585	22 166 873

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 29 081 585 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 110 000 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	46 455	38 566
Revisionsarvode	43 937	43 937
Fastighetsel	13 454	17 245
Fjärrvärme	176 036	176 690
GA-kostnad	60 000	60 000
Städning	11 376	0
Snöröjning	0	12 125
Renhållning	15 628	14 822
Förutbetalda avgifter och hyror	176 701	419 478
Vatten	41 496	32 933
	585 083	815 796

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	50 923 000	50 923 000
	50 923 000	50 923 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ulla Le Vau
Ordförande

Maria Lassas Wahlqvist

Stefan Aaltonen

Pontus Öster

André Lindebaum

Lena Hellström

Karin Wernberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Sukhova
Revisor
Kungsbron Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Ekparken.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-12 11:04:03

Dokumentet är undertecknat av:

	André Lindebaum (19750403XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-07 17:03:39
	Stefan Aaltonen (19650619XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-05 17:06:46
	ULLA LE VAU (19590812XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-05 16:59:07
	Lena Hellström (19800112XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-05 17:38:44
	KARIN WERNBERG (19580616XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-05 14:18:16
	MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2025-03-12 11:04:03
	Maria Isabelle Lassas Wahlqvist (19740114XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-06 07:43:17
	Lars Arne Pontus Öster (19700321XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-06 22:24:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Ekparken.pdf (689643 byte)

7B693FB7E8135828A1AC8DC032C6496A6A9EDA113E049D4E2BF19645B1447202792C83CE176C89C1AEF9
72D83C9ED83717C9770FA5F4BCBDA3CE656912F17BEC

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekparken, org.nr. 769606–2111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekparken för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekparken för räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-12 11:05:05

Dokumentet är undertecknat av:



MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2025-03-12 11:05:05



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (107186 byte)

4F4D295598C67BDDDB760CA1385AA42025D2EEAFEBCA6F48F2F2024AFAA21DF087893C8DD5D77B199B580
F1774ABC0FD2B1CE23EC3177651D064267F1C3CDC6C7

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support