



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö med säte i EKERÖ org.nr. 716418-0635 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ekerö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekebyhov 1:527	1985-01-01	1985

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
113	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10148
65	garageplatser	0
79	p-platser	0
Totalt 257 objekt		10148

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 28 st 2 rok, 49 st 3 rok, 30 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Ekerö Närlunda GA:4	G:A	717909-4045	807 / 4715.24	Vägar med tillhörande slänter, Diken och dagvattenbrunnar, Mötesplatser, Vägbelysning, Parkeringsplatser, Grönområden, Gång-och cykelvägar, Gångbanor

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Athina Lindqvist	Ordförande	2021-05-20	
Jörgen Andersson	Ledamot	2023-05-10	
Jörgen Andersson	Suppleant	2022-05-20	2023-05-10
Ann-Sofie Ljung	Ledamot	2023-05-10	
Malin Eriksson	Ledamot	2021-05-10	2023-05-10
Martin Nilsson	Ledamot	2022-05-20	
Elina Veronica Grip	Ledamot	2019-07-25	2023-03-28
Carl Hjertman	Ledamot	2019-05-14	2023-05-10
Mathias Wikland	Ledamot	2022-05-20	
Simon Palmert	Ledamot	2023-05-10	
Sara Staffansson	Suppleant	2023-05-10	
Petra Hammar	Suppleant	2022-05-20	2023-05-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Nilsson och Mathias Wikland.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jörgen Andersson, Athina Lindqvist, Ann-Sofie Ljung, Martin Nilsson, Mathias Wikland samt Elina Veronica Grip och Carl Hjertman som avgick på föreningsstämman 2023.

Revisorer har varit: Joakim Häll, BoRevision vald av föreningen.

Valberedning har varit: Sonny Wallgren, Håkan Olsson, Emelie Närdin, Gunnar Loeb och Madeleine Ståhl, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20230504. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5%, kvartal 2 2023. Från 1 januari 2024 höjdes avgiften med 15%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

- Nytt avtal med Telia tecknat, där Bredband 1000/1000, Tv& Streaming Lagom och Telefoni ingår i månadsavgiften för medlemmarna. Startdatum 20240205.

- Tre st postbox stationer har köpts in och installerats, krav från PostNord.

- Två st städdagar, höst och vår, med god uppslutning från medlemmarna, har genomförts.

Målning etapp 3, samtliga förråd ommålade och panel bytt vid behov. Nytt ventilationssystem har installerats i kvartershuset. Låssystem till samtliga gemensamhetsutrymmen är utbytt. Föryngringsbeskrning av buskar, nedtagning av skadade träd enligt underhållsplan.

De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

- 2008 - Bergvärme installerades
- 2019 - Fönsterrenovering och åtgärd av skärmtak, hängrännor och stuprör
- 2019 - Ommålning av utsida fönster
- 2020 - Nya vindskydd
- 2020 - Taken har tvättats från mossa och alger
- 2020 - Nya maskiner har installerats i tvättstugan
- 2020 - Fjärrvärme drogs in till värmecentralen, som spetsvärme
- 2020 - Lagstadgad radonmätning
- 2020-2022 Målning genomförts av föreningens samtliga träfasader samt förråd, och även träpanel har bytts ut vid behov.
- 2021 - Låssystem till samtliga gemensamhetsutrymmen är utbytt 2021
- 2021 - 2022 - Lokal har byggts om till lägenhet i kvartershuset och upplåts som bostadsrätt (Ekuddsvägen 12B)
- 2022 - Målning av parkeringslinjer i carportar
- 2022 - Källsorteringsrum har uppdaterats - för plast, kartong, metall och glas
- 2021-2022 - Föryngringsbeskrning av buskar, nedtagning av skadade träd

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Asfalts- och markarbeten kommer utföras under 2024

Översyn av elen i garage och carportar

En fastighetsbesiktning kommer göras under våren 2024, och då kan den befintliga underhållsplanen komma att revideras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	10	85	142	202	181
Skuldsättning, kr/kvm	4 992	5 019	5 271	5 326	5 385
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 992	5 019	5 271	5 326	5 326
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	169	191	163	116	144
Årsavgifter, kr/kvm	608	586	586	586	586
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	91	92	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	681	635	633	649	641
Nettoomsättning, tkr	6 694	6 482	6 462	6 610	6 511
Resultat efter finansiella poster, tkr	-806	-61	-592	-598	-170
Soliditet, %	23	23	20	21	21

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 537 925	0	0	4 537 925
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 282 075	0	0	2 282 075
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	19 259 823	0	2 105 473	21 365 296
S:a bundet eget kapital, kr	26 079 823	0	2 105 473	28 185 296
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 845 773	-60 770	-2 105 473	-12 012 016
Årets resultat, kr	-60 770	60 770	-806 378	-806 378
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 906 543	0	-2 911 851	-12 818 394
S:a eget kapital, kr	16 173 280	0	-806 378	15 366 902

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 296 000 kr samt ianspråktagande skett med 190 527 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 906 543
Årets resultat, kr	-806 378
Reservation till underhållsfond, kr	-2 296 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	190 527
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 818 394

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 818 394

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 693 802	6 443 681
Övriga rörelseintäkter	Not 3	215 131	38 459
Summa Rörelseintäkter		6 908 933	6 482 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 452 265	-4 474 596
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 025	-224 736
Personalkostnader	Not 6	-170 086	-123 364
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-912 458	-930 718
Summa Rörelsekostnader		-5 629 835	-5 753 414
Rörelseresultat		1 279 099	728 726
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 064	751
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 090 541	-790 247
Summa Finansiella poster		-2 085 477	-789 496
Resultat efter finansiella poster		-806 378	-60 770
Resultat före skatt		-806 378	-60 770
Årets resultat		-806 378	-60 770

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	65 586 292	66 491 376
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	51 625	59 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		65 637 917	66 550 376
Summa Anläggningstillgångar		65 637 917	66 550 376

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		616	522
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 019 080	1 133 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	199 385	231 617
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 219 081	1 365 998

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		704 760	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		704 760	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	505 026	1 015 145
<i>Summa Kassa och bank</i>		505 026	1 015 145
Summa Omsättningstillgångar		2 428 867	2 381 144

Summa Tillgångar

68 066 785 **68 931 519**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 820 000	6 820 000
Fond för yttre underhåll	21 365 296	19 259 823
Summa Bundet eget kapital	28 185 296	26 079 823

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-12 012 016	-9 845 773
Årets resultat	-806 378	-60 770
Summa Fritt eget kapital	-12 818 394	-9 906 543

Summa Eget kapital

15 366 902 **16 173 280**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	50 658 794	51 218 078
Leverantörsskulder		618 003	204 401
Skatteskulder		123 515	84 892
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	13 543	3 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 286 027	1 247 842
Summa Kortfristiga skulder		52 699 882	52 758 239

Summa Skulder

52 699 882 **52 758 239**

Summa Eget kapital och skulder

68 066 785 **68 931 519**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 279 099	728 726
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	912 458	930 718
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	912 458	930 718
Erhållen ränta	5 064	751
Erlagd ränta	-1 919 303	-592 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	277 318	1 067 632
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	32 056	-12 623
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	329 689	132 088
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	361 745	119 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	639 064	1 187 098
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-912 992
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-912 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	2 300 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-559 284	-2 559 284
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-559 284	-259 284
Årets kassaflöde	79 780	14 822
Likvida medel vid årets början	2 148 954	2 134 132
Likvida medel vid årets slut	2 228 733	2 148 954

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 168 720	5 929 518
	Hyror garage och parkeringsplatser	453 290	448 220
	Hyror förråd	22 800	22 800
	Övriga primära intäkter	68 324	72 253
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 713 134	6 472 791
	Avgiftsbortfall	-18 852	-28 750
	Hysesbortfall	-480	-360
	<i>Summa</i>	-19 332	-29 110
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 693 802	6 443 681
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	8 359
	Erhållna bidrag samt övriga ersättningar	215 131	30 100
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	215 131	38 459
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-372 292	-364 952
	Snö och halk-bekämpning	-125 489	-118 621
	Reparationer	-155 126	-244 980
	Planerat underhåll	-190 527	0
	Försäkringsskador	-23 169	-11 313
	EI	-909 183	-1 151 096
	Uppvärmning	-282 326	-238 051
	Vatten	-523 070	-559 612
	Sophämtning	-405 947	-403 592
	Fastighetsförsäkring	-168 057	-148 928
	Kabel-TV och bredband	-149 918	-135 991
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 040 144	-993 888
	Förvaltningsavtalskostnader	-107 016	-103 572
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 452 265	-4 474 596

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 654	-22 144
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 018	-5 522
	Administrationskostnader	-22 973	-57 280
	Extern revision	-22 500	-21 250
	Medlemsavgifter	-8 180	-8 060
	Föreningsverksamhet	0	-6 250
	Övriga förvaltningskostnader	-27 700	-104 230
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-95 025	-224 736
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Styrelsearvode	-130 132	-100 000
	Övriga arvoden	-1 000	-777
	Sociala avgifter	-38 955	-22 587
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-170 087	-123 364
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	266	316
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 798	435
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 064	751
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 086 104	-787 099
	Övriga räntekostnader	-4 437	-3 148
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 090 541	-790 247

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 949 320	74 036 328
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 700 000	11 700 000
	Årets investeringar	0	912 992
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	86 649 320	86 649 320
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 157 944	-19 234 601
	Årets avskrivningar	-905 083	-923 343
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-21 063 028	-20 157 944
	Utgående redovisat värde	65 586 292	66 491 376
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	108 013 000	108 013 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	61 600 000	61 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	169 613 000	169 613 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 156 600	75 156 600
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	75 156 600	75 156 600
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	73 750	73 750
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	73 750	73 750
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 750	-7 375
	Årets avskrivningar	-7 375	-7 375
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-22 125	-14 750
	Utgående redovisat värde	51 625	59 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 018 947	1 133 808
	Övriga fordringar	133	51
	Summa Övriga fordringar	1 019 080	1 133 859

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 385	231 617
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	199 385	231 617

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	75	75
Bankkonto 7	139 755	841 005
Bankkonto 8	365 196	174 065
<i>Summa Kassa och bank</i>	505 026	1 015 145

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,59%	2024-11-06	3 633 181	59 848
Stadshypotek AB	4,58%	2024-01-15	7 799 176	82 752
Stadshypotek AB	4,55%	2024-03-04	7 962 835	82 732
Stadshypotek AB	4,54%	2024-03-28	903 864	9 392
Stadshypotek AB	4,59%	2024-04-25	3 715 814	38 908
Stadshypotek AB	4,16%	2024-04-29	3 934 646	43 476
Stadshypotek AB	4,16%	2024-04-29	6 353 100	70 200
Stadshypotek AB	4,56%	2024-09-01	6 962 505	71 964
Stadshypotek AB	4,62%	2024-10-14	9 393 673	99 932
			50 658 794	559 204

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	50 658 794
Kortfristig del	50 658 794

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	13 543	3 026
<i>Summa Övriga skulder</i>	13 543	3 026

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	589 067	541 316
Upplupna räntekostnader	368 922	197 684
Övriga upplupna kostnader	328 038	508 842
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 286 027	1 247 842

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ekeby i Ekerö, org.nr. 716418-0635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekeby i Ekerö för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ekeby i Ekerö för räkenskapsåret 2023 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 ersättningskyldighet 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 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 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ATHINA LINDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:28:05



MATHIAS WIKLAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 07:50:08



SIMON PALMERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 20:20:51



ANN-SOFIE LJUNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:34:10



JÖRGEN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:31:14



MARTIN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:04:31



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:29:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:30:36



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.