



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekstaven

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

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

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-15 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SOLNA EKSTAVEN 17	2003	SOLNA

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partner Insurance Consulting AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1976

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 57 bostadsrätter om totalt 4 406 kvm och 2 lokaler om 572 kvm. Byggnadernas totalyta är 4978kvm. Under året har 1 hyresrätt sålts och blivit bostadsrätt.

### Styrelsens sammansättning

Imran Davidsson	Ordförande
Ebrahim Mohajeran Tabrizi	Ordförande
Lars-Erik Angeklint	Styrelseledamot
Mikaela Wei	Styrelseledamot
Yngve Hult	Styrelseledamot
Petter Cederqvist	Suppleant
Periya Rafiei	Suppleant

Ebrahim Mohajeran Tabrizi avgick innan årsredovisningen skrevs.

### Valberedning

Agneta Udin Angeklint  
Ingegerd Theorén

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

### Revisorer

Carina Toresson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Avloppsstammar, spolning  
Balkong besiktning  
Entréportar, ek, lackning och justering  
OVK, från-och tilluft, lokaler
- 2022** ● Ombyggnation av ny sophantering
- 2021** ● Byte av en tvättmaskin - Byte av en av fyra föreningens äldre tvättmaskiner  
Omläggning av tak - Omläggning av tak ny material  
Renovering av skärmtak  
Inglasning av balkonger  
Montering av Bom  
MSB kontroll av skyddsrum + åtgärder  
Renovering av tegelfasad  
Renovering av fasad mot innergård
- 2020** ● Byte av en torktumlare - Byte av en av två föreningens torktumlare  
Målning av entre - Målning av entre på 5A och 5B
- 2019** ● OVK-besiktning - Justering av ventilation  
Brandsäkerhetsåtgärder - Översyn och komplettering av brandsäkerhetsutrustning
- 2016-2020** ● Byte av armaturer i trapphus - Pågående då de från 2016 går sönder en efter en.
- 2016** ● Radiatortermostater - Byte av termostater på element i de enskilda lägenheterna  
Värmestamsventiler

- 2015 ● Fiberinstallation - Installation av fiber till fastighetens samtliga lägenheter och lokaler  
Fönsterrenovering - Renovering av fönster samt byte till invändiga energiglas
- 2014 ● Stambyte - Byte av stammar för avlopp, dagvatten och kall/varm-vattenledningar
- 2013-2019 ● Installation av fasad- och gårdsbelysning
- 2013-2014 ● Byte av föreningens två torktumlare
- 2013 ● Spolning av brunnar för tak- och markavvattning  
Omfogning av fasad  
Lagning av balkonger  
Renovering av skärmtak
- 2012 ● Anläggning av lekplats - Gjordes av förskolan
- 2011 ● Stamspolning/filmning - Utredning av eventuellt stambyte  
Byte av hissar - I båda portarna
- 2007 ● Gården gjordes om - Anläggning av grillplats m.m.

#### Planerade underhåll

- 2024 ● Asfalt,parkering,lagning 10 % av ytan  
P-platser, linjemarkering, enkel behandlindling

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsförvaltare, vinterunderhåll	Spetsudden AB
Internet via fiber	Ownit Broadband AB
Grundutbud kabel-TV	Tele2 AB
Brandtillsyn	Brandsäkra AB
Lokalvård	Chris Facility AB
Hiss service	Stockholm Hiss och Elteknik AB
Postboxar, bokningstavla samt dörrmiljöer	DinBox Sverige AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

1 st hyreslägenhet såldes December 2023

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

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 270 878	4 070 140	3 970 765	3 877 989
Resultat efter fin. poster	-636 946	-793 014	-198 459	-70 396
Soliditet (%)	54	54	54	54
Yttre fond	3 047 291	2 748 015	2 126 790	2 022 006
Taxeringsvärde	140 721 000	140 721 000	126 897 000	126 897 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	708	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 000	9 007	9 007	9 007
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 643	7 634	7 634	7 634
Sparande per kvm totalyta, kr	114	103	172	223
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	48	28	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	152	132	121
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	16	18	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	216	179	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,71	-	-	-

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Cykelstaket, Laddstolpar, reparationer, underhållsarbeten tex hissreparationer.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	42 203 183	-	-	42 203 183
Upplåtelseavgifter	7 750 351	-	-	7 750 351
Fond, yttre underhåll	2 748 015	-122 887	422 163	3 047 291
Kapitaltillskott	776 350	-	-	776 350
Balanserat resultat	-6 964 033	-670 127	-422 163	-8 056 323
Årets resultat	-793 014	793 014	-636 946	-636 946
<b>Eget kapital</b>	<b>45 720 852</b>	<b>0</b>	<b>-636 946</b>	<b>45 083 906</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 634 160
Årets resultat	-636 946
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-422 163
<b>Totalt</b>	<b>-8 693 269</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	28 753
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-8 664 516</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 270 878	4 070 140
Övriga rörelseintäkter	3	47 374	20 255
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 318 252</b>	<b>4 090 395</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 480 978	-2 428 987
Övriga externa kostnader	9	-301 414	-344 307
Personalkostnader	10	-166 087	-196 886
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 176 084	-1 182 330
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 124 564</b>	<b>-4 152 510</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>193 688</b>	<b>-62 115</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 966	4 885
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-851 600	-735 784
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-830 634</b>	<b>-730 899</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-636 946</b>	<b>-793 014</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-636 946</b>	<b>-793 014</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	80 004 730	81 163 894
Maskiner och inventarier	13	155 281	172 201
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 160 012</b>	<b>81 336 096</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>80 160 012</b>	<b>81 336 096</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		65 924	55 943
Övriga fordringar	14	3 616 487	2 926 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	112 817	119 184
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 795 228</b>	<b>3 101 835</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		273 638	276 088
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>273 638</b>	<b>276 088</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 068 866</b>	<b>3 377 923</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 228 878</b>	<b>84 714 018</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 729 884	50 729 884
Fond för yttre underhåll		3 047 291	2 748 015
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 777 175</b>	<b>53 477 899</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 056 323	-6 964 033
Årets resultat		-636 946	-793 014
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 693 269</b>	<b>-7 757 047</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 083 906</b>	<b>45 720 852</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 000 000	38 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 000 000</b>	<b>38 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	12 000 000	0
Leverantörsskulder		196 104	274 229
Övriga kortfristiga skulder		291 323	34 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	657 545	684 033
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 144 972</b>	<b>993 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 228 878</b>	<b>84 714 018</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>193 688</b>	<b>-62 115</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 176 084	1 182 330
	<b>1 369 772</b>	<b>1 120 215</b>
Erhållen ränta	20 966	4 885
Erlagd ränta	-851 600	-745 399
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>539 138</b>	<b>379 701</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 677	-88 676
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	151 805	-72 057
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>678 266</b>	<b>218 968</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-213 659
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-213 659</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>678 266</b>	<b>5 309</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 053 866</b>	<b>3 048 557</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 732 132</b>	<b>3 053 866</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ekstaven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 9,09 %
Maskiner och inventarier	8,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 911 620	2 772 994
Hysesintäkter bostäder	144 497	186 754
Hysesintäkter lokaler	841 332	821 429
Hysesintäkter lokaler, moms	91 560	89 090
Hysesintäkter p-plats	84 600	88 200
Hysesintäkter förråd	13 800	13 800
Deb. fastighetsskatt	69 936	0
Deb. fastighetsskatt, moms	8 048	0
Bredband	78 540	78 540
Hysesintäkter, övrigt	1 000	0
Påminnelseavgift	480	0
Dröjsmålsränta	84	0
Pantsättningsavgift	4 725	12 317
Överlåtelseavgift	9 191	0
Andrahandsuthyrning	6 365	7 045
Vidarefakturerade kostnader	5 100	0
Öres- och kronutjämning	0	-28
<b>Summa</b>	<b>4 270 878</b>	<b>4 070 140</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	33 761	0
Övriga intäkter	13 613	20 255
<b>Summa</b>	<b>47 374</b>	<b>20 255</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	155 203	109 440
Fastighetsskötsel utöver avtal	40 948	31 203
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	78 784
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 043	0
Städning enligt avtal	117 943	85 041
Städning utöver avtal	0	28 206
Hissbesiktning	4 149	3 922
Brandskydd	70 922	3 111
Gårdkostnader	590	2 565
Gemensamma utrymmen	3 191	32 931
Snöröjning/sandning	35 044	70 010
Serviceavtal	107 828	24 670
Mattvätt/Hyrmattor	15 671	13 501
Förbrukningsmaterial	4 486	1 177
<b>Summa</b>	<b>562 018</b>	<b>484 560</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	6 362	0
Förskola	0	9 257
Tvättstuga	51 854	33 430
Trapphus/port/entr	5 003	0
Sophantering/återvinning	0	4 246
Dörrar och lås/porttele	17 340	12 179
VVS	79 483	147 928
Värmeanläggning/undercentral	9 412	0
Ventilation	154 864	9 511
Elinstallationer	19 223	13 205
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 744	0
Hissar	80 272	28 746
Fönster	0	43 572
Balkonger/altaner	3 664	0
Mark/gård/utemiljö	0	6 237
Skador/klotter/skadegörelse	1 210	2 979
<b>Summa</b>	<b>431 431</b>	<b>311 290</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	28 753	0
Sophantering/återvinning	0	122 887
<b>Summa</b>	<b>28 753</b>	<b>122 887</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	135 416	239 255
Uppvärmning	748 714	758 068
Vatten	83 153	80 407
Sophämtning/renhållning	85 871	87 609
<b>Summa</b>	<b>1 053 154</b>	<b>1 165 339</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	140 719	125 138
Kabel-TV	14 140	9 577
Bredband	79 802	43 366
Fastighetsskatt	170 961	166 831
<b>Summa</b>	<b>405 622</b>	<b>344 912</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 169
Tele- och datakommunikation	7 415	9 283
Juridiska åtgärder	0	105 273
Inkassokostnader	564	462
Revisionsarvoden extern revisor	20 582	17 963
Styrelseomkostnader	307	11 247
Fritids och trivselkostnader	0	1 260
Föreningskostnader	33 260	26 263
Studieverksamhet	0	60
Förvaltningsarvode enl avtal	117 717	114 414
Överlåtelsekostnad	14 700	0
Pantsättningskostnad	7 086	0
Administration	33 893	26 317
Konsultkostnader	59 402	23 108
Bostadsrätterna Sverige	6 490	6 490
<b>Summa</b>	<b>301 414</b>	<b>344 307</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 839	144 900
Övriga arvoden	0	9 520
Arbetsgivaravgifter	34 248	42 466
<b>Summa</b>	<b>166 087</b>	<b>196 886</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	850 520	735 721
Dröjsmålsränta	540	0
Övriga räntekostnader	540	63
<b>Summa</b>	<b>851 600</b>	<b>735 784</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	94 084 873	93 410 539
Årets inköp	0	674 334
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>94 084 873</b>	<b>94 084 873</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 920 979	-11 755 576
Årets avskrivning	-1 159 164	-1 165 403
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 080 143</b>	<b>-12 920 979</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>80 004 730</b>	<b>81 163 894</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 913 709</i>	<i>19 913 709</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	85 721 000	85 721 000
<b>Summa</b>	<b>140 721 000</b>	<b>140 721 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	269 587	269 587
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>269 587</b>	<b>269 587</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-97 385	-80 457
Avskrivningar	-16 920	-16 928
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-114 305</b>	<b>-97 385</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>155 281</b>	<b>172 201</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	33 461	20 268
Skattefordringar	124 532	128 662
Klientmedel	0	1 723 050
Transaktionskonto	2 390 320	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>3 616 487</b>	<b>2 926 708</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	40 063	73 021
Förutbet försäkr premier	49 039	42 642
Förutbet kabel-TV	3 765	3 521
Förutbet bredband	19 950	0
<b>Summa</b>	<b>112 817</b>	<b>119 184</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-12-18	2,19 %	12 000 000	12 000 000
Swedbank	2027-04-23	2,90 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2025-01-24	1,18 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2027-04-23	2,96 %	9 000 000	9 000 000
<b>Summa</b>			<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>
Varav kortfristig del			12 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 000 000 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
Uppl kostn el	13 335	31 951
Uppl kostnad Värme	110 755	100 782
Uppl kostn räntor	53 803	53 803
Uppl kostnad arvoden	76 125	89 186
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 918	28 022
Förutbet hyror/avgifter	379 609	380 289
<b>Summa</b>	<b>657 545</b>	<b>684 033</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000

## Underskrifter

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

Solna

---

Imran Davidsson  
Ordförande

---

Lars-Erik Angeklint  
Styrelseledamot

---

Mikaela Wei  
Styrelseledamot

---

Yngve Hult  
Styrelseledamot

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

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
08.05.2024 10:21

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 07.05.2024 19:19

DOCUMENT ID:  
B1cNMkuGC

ENVELOPE ID:  
BJYhMk\_fC-B1cNMkuGC

DOCUMENT NAME:  
Brf Ekstaven, 769608-9171 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Imran Rafiq Davidsson imrandavidsson@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 19:24 07.05.2024 19:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/03/04) IP: 178.78.207.86
2. LARS-ERIK ANGEKLINT 45stig@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 20:37 07.05.2024 20:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/02/04) IP: 94.234.108.79
3. Mikaela Wei mikaelawei@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 21:01 07.05.2024 20:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/09/05) IP: 80.217.129.69
4. YNGVE HULT hult.yngve@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 08:14 08.05.2024 08:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/05) IP: 178.78.207.101
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	08.05.2024 10:21 08.05.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekstaven, org.nr 769608-9171.

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekstaven för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ekstaven för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
08.05.2024 10:22

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 07.05.2024 19:19

DOCUMENT ID:  
S1W92z1\_MC

ENVELOPE ID:  
rJIF3M1\_GA-S1W92z1\_MC

DOCUMENT NAME:  
RB BRF Ekstaven 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	08.05.2024 10:22 08.05.2024 10:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed