

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Ekveklaren**

716418-6210

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Ekvecklaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1984 och har sitt säte i Huddinge kommun. Föreningens verksamhet är att förvalta fastigheten Ekvecklaren 14 i Huddinge kommun. Fastigheten innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma 2023, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Christoffer Jakobsson, Kassör

Robert Forsman, Ordförande

Maive Mikk

Peter Johansson

Daniel Holger

Pia Grafström

Pontus Bergfeldt

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är Christoffer Jakobsson och Robert Forsman.

Revisorer:

Mats Lehtipalo, Adeco revision

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 17 protokollförda sammanträden samt flera ej protokollförda arbetsmöten.

#### Föreningens fastighet

Fastigheten förvärvades 1984. Föreningens byggnad uppfördes 1985 (tillika värdeår) och inrymmer 120 radhus samtliga upplåtna med bostadsrätt. Total uppvärmd bostadsyta är 16.824 kvm.

Föreningen upplåter inga lägenheter, lokaler eller garage med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

### **Förvaltning**

Den tekniska förvaltningen sköts av Riksbyggen och föreningen själv. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städhög på våren och en på hösten. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har en st vägbom flyttats och därefter omasfaltering. Fler värmepannor har bytts ut då de börjar närma sig sin tekniska livslängd. Detta kommer fortsätta tills samtliga är utbytta. Rengöring av ventilation i bostäder har skett.

### **Medlemsinformation**

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. Fyra bostäder har överlåtit under året.

### **Ekonomi**

Föreningen har en stabil ekonomi med god likviditet. Styrelsen föreslår för stämman att ny avsättning till fond för yttre underhåll skall göras med 400 tkr i enlighet med underhållsplanen. Föreningen har en uppdaterad underhållsplan vilket är styrelsens verktyg för att planera underhållet på lång sikt och för att säkerställa att kapital finns för det planerade underhållet.

Pga rådande ränteläge har avgifterna höjts med 5% per 1 januari 2023.

### *Årets förlust*

I årets underskott ingår avskrivningar, avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte likviditeten. Fördyringar och räntehöjningar ska finansieras genom avgiftshöjningar. Föreningen är lågt belånad och större underhållsåtgärder kan finansieras genom upptagande av nya fastighetslån.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	5 657	5 182	5 067	5 050
Resultat efter finansiella poster	-428	-672	118	689
Soliditet (%)	65	64	64	64
Kassalikviditet (%)	19	13	19	25
Skuldsättning per kvm (kr)	1 550	0	0	0
Sparande per kvm (kr)	54	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	37	0	0	0
Årsavgifternas andel av tot intäkt	95	0	0	0
Årsavgift per kvm (kr)	321	0	0	0
Genomsnittlig ränta lån (%)	2	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se not 1, Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta nya synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet som annars skulle varit 86 (2023), 95 (år 2022) och 140 (år 2021).

Vattenförbrukning debiteras vidare efter avsläsning enligt en princip där den som förbrukar mer får ett tillägg och den som är mer sparsam får ett avdrag, under räkenskapsåret har nettodebiteringen varit 13.815 kr.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Insats- höjningar	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 328	37 767	5 355	2 627	-672	<b>50 405</b>
Disposition av föregående års resultat:				-672	672	<b>0</b>
Avsättning fond yttre UH			400	-400		<b>0</b>
Årets resultat					-428	<b>-428</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 328</b>	<b>37 767</b>	<b>5 755</b>	<b>1 555</b>	<b>-428</b>	<b>49 977</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 554 525
årets förlust	-427 683
	<b>1 126 842</b>
disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överföres	726 842
	<b>1 126 842</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 656 981	5 181 645
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 656 981</b>	<b>5 181 645</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-3 598 633	-4 070 296
Övriga externa kostnader	4	-844 667	-541 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 027 578	-1 019 505
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 470 878</b>	<b>-5 631 597</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>186 103</b>	<b>-449 952</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 583	2 050
Räntekostnader och liknande resultatposter		-633 369	-224 432
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-613 786</b>	<b>-222 382</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-427 683</b>	<b>-672 334</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-427 683</b>	<b>-672 334</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-427 683</b>	<b>-672 334</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	73 927 478	74 666 556
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	6	164 609	196 235
Installationer	7	1 455 078	1 711 952
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 547 165</b>	<b>76 574 743</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 552 165</b>	<b>76 579 743</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		35 856	2 136
Övriga fordringar		85 813	87 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 629	120 955
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>281 298</b>	<b>210 441</b>

##### *Kassa och bank*

Bank		1 525 424	1 775 825
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 525 424</b>	<b>1 775 825</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 806 722</b>	<b>1 986 266</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

77 358 887

78 566 009

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		5 328 000	5 328 000
Inbetalda insatshöjningar		37 767 424	37 767 424
Fond för yttre underhåll		5 754 615	5 354 615
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 850 039</b>	<b>48 450 039</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		1 554 525	2 626 859
Årets resultat		-427 683	-672 334
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 126 842</b>	<b>1 954 525</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 976 881</b>	<b>50 404 564</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9 10, 11	17 962 500	12 428 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 962 500</b>	<b>12 428 125</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 115 625	14 437 500
Leverantörsskulder		313 967	598 698
Skatteskulder		142 830	100 576
Övriga skulder		34 554	31 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		812 530	565 492
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 419 506</b>	<b>15 733 320</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

77 358 887

78 566 009

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-427 683	-672 334
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 027 578	1 019 505
Betald skatt		42 254	22 948
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>642 149</b>	<b>370 119</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-33 720	-1 427
Förändring av kortfristiga fordringar		-37 137	-16 077
Förändring av leverantörsskulder		-284 731	390 553
Förändring av kortfristiga skulder		250 538	8 143
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>537 099</b>	<b>751 311</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-787 500	-787 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-787 500</b>	<b>-787 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-250 401</b>	<b>-36 189</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 775 825	2 127 233
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 525 424</b>	<b>2 091 044</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt kompletterande råd från Bokföringsnämnden (BFNAR 2023:1).

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	10 år
Installationer	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Räntekänslighet (ggr)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm (kr)

Summa årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Genomsnittlig ränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter	5 394 147	4 928 368
Garage och p-platser	192 500	196 034
Intäkt p-automat	54 880	46 320
Intäkter avläst VA (nettokostnad)	-13 881	-2 249
Fakturerade överlåtelse/panter samt övriga intäkter	29 334	13 173
	<b>5 656 980</b>	<b>5 181 646</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Driftskostnader</b>		
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	85 898	0
Traktorkostnader	53 872	14 775
Energikostnader (el)	221 656	143 366
Vatten	402 977	375 337
Sophämtning	203 348	213 672
Fastighetsförsäkring	178 757	169 097
Kabel-Tv/bredband	173 373	156 644
Kommunal fastighetsavgift	1 114 440	1 064 880
Övrigt	34 346	68 550
	<b>2 468 667</b>	<b>2 206 321</b>
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Värmeanläggning	312 194	558 525
Gården	190 702	75 481
VA	9 830	26 226
Markarbeten	0	412 747
Utbyte postlådor	0	120 204
Ventilation	168 708	285 959
Övrigt	448 532	384 833
	<b>1 129 966</b>	<b>1 863 975</b>
	<b>3 598 633</b>	<b>4 070 296</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
<b>Övriga administrativa kostnader</b>		
Revisionskostnader	31 000	33 125
Ekonomisk förvaltning	93 652	92 725
Övriga konsultkostnader	35 357	27 780
Kontor och datakostnader	34 955	33 379
Föreningsavgifter	19 886	13 953
Underhållsplan	100 437	0
Övriga administrativa kostnader	76 782	24 652
Övr föreningskostnader och medlemsammanskomster	0	5 682
	<b>392 069</b>	<b>231 296</b>
<b>Arvoden och övriga styrelsekostnader</b>		
Arvoden styrelsen	201 686	119 729
Löner arbetare	166 900	146 280
Lagstadgade sociala avgifter	84 012	50 174
	<b>452 598</b>	<b>316 183</b>
	<b>844 667</b>	<b>547 479</b>

Skillnaden i arvoden mot 2022 beror på att arvodena för andra halvåret betalades ut redan i december istället för i januari kommande år vilket skett tidigare.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 775 552	103 539 879
Inköp	0	235 673
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 775 552</b>	<b>103 775 552</b>
Ingående avskrivningar	-29 108 996	-28 381 411
Årets avskrivningar	-739 078	-727 585
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 848 074</b>	<b>-29 108 996</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 927 478</b>	<b>74 666 556</b>
Taxeringsvärden byggnader	155 812 000	155 812 000
Taxeringsvärden mark	96 000 000	96 000 000
	<b>251 812 000</b>	<b>251 812 000</b>

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	367 023	367 023
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>367 023</b>	<b>367 023</b>
Ingående avskrivningar	-170 788	-134 085
Årets avskrivningar	-31 626	-36 703
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-202 414</b>	<b>-170 788</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>164 609</b>	<b>196 235</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 137 474	5 057 929
Inköp	0	79 545
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 137 474</b>	<b>5 137 474</b>
Ingående avskrivningar	-3 425 522	-3 170 305
Årets avskrivningar	-256 874	-255 217
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 682 396</b>	<b>-3 425 522</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 455 078</b>	<b>1 711 952</b>

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

Inga skulder förfaller senare än 5 år från bokslutsdagen. Samtliga långfristiga skulder förfaller inom 2-4 år från balansdagen.

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	0,85	2024-08-21	7 365 625	7 403 125
Nordea	0,95	2026-06-17	1 000 000	1 000 000
Nordea	4,08	2027-01-11	5 000 000	0
Nordea	4,16	2028-01-10	5 600 000	10 600 000
Nordea	4,00	2027-04-21	3 050 000	3 550 000
Nordea	1,00	2025-02-19	4 062 500	4 312 500
			<b>26 078 125</b>	<b>26 865 625</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			8 115 625	14 437 500

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Kortfristig del är vid bokslutstillfället egentligen 787.500 kr vilket motsvarar amorteringen inom ett år från räkenskapsårets utgång.

### Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 26.078.125 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 962 500	12 428 125
	<b>17 962 500</b>	<b>12 428 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 115 625	14 437 500
	<b>8 115 625</b>	<b>14 437 500</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	71 161 000	71 161 000
	<b>71 161 000</b>	<b>71 161 000</b>

### **Not 13 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Huddinge

Robert Forsman  
Ordförande

Christoffer Jakobsson

Maive Mikk

Pia Grafström

Daniel Holger

Peter Johansson

Pontus Bergfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Per-Olof Hedvåg  
Auktoriserad revisor

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor