

Årsredovisning 2024

Brf Ekoparken i Solna

769604-5975



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekoparken i Solna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-05. Stadgar registrerades 2018-11-20 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rågen 1	1999	Solna
Rågen 2	1999	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 86 bostadsrätter om totalt 7 570 kvm. Byggnadernas totalyta är 7591 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andrés Coromoto Lagerlöf	Ordförande
Ali Karimpour	Styrelseledamot
Cecilia Wollersjö	Styrelseledamot
Ingrid Krogus	Styrelseledamot
Joanna Wysoczanska-Harbut	Styrelseledamot
Luba Nikolova Vesselinova	Styrelseledamot
Diar Marqus	Styrelsesuppleant
Kristina Engwall	Styrelsesuppleant

Valberedning

Mansur Sabaghzadeh

Nils Viking

Monica Fornander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-17. Beslut om ändringar av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Samtliga återstående maskiner i alla tvättstugor har bytts ut. Avgasare i UC har installerats för avluftning och filtrering av varmvattenssystemet. Samtliga dörrstängare i fastigheten har byts. Brytskydd för samtliga dörrar i allmänna utrymmen har installerats för ökad säkerhet i fastigheten. Radhusens fasadplåtar och dörrkarmar har målats och nya brevlådor med lås har installerats. Farthinder för bilgångvägar till gården har installerats. Ny hemsida för föreningen har tagits fram. Ny elinstallation för ventilation i tvättstugor har dragits för att få bättre luftkvalite i tvättstugor. Larmförmedling för hissar har uppgaderats från 2G till 4G. Dränering av dagvatten runt husen har kontrollerats och rensats. Samtliga backup-batterier för entréer har förnyats med 10 års intervall.
- 2023** ● Renovering av cykelbodar, byte av kanalfläktar, målning av lekutrustning på lekplats
- 2022** ● Översyn av stammar, byte av samtliga soprumsfläktar, OVK (Obligatorisk Ventilations Kontrol)
Byte av samtliga handtag till dörrar för loftgångar, Brandsäkerhet komplettering med sprinklar i samtliga serviceutrymmen såsom soprum, tvättstuguor etc. Brandsläkare i samtliga hus.
Komplettering och byte av ett antal trasiga huvudventiler för VV, KV och VVC kretsar i källargångar
Uppgradering av utemiljö samt 3 st. plattsatta uteplatser för trädgårdsmöbler och plats för grillning
Nya tvättmaskiner och torkskåp och mangel förutom några maskiner i samtliga tvättstugor.
- 2021** ● Stamspolning
Renovering av tak samt installation av solceller
- 2019** ● Belysning i källare och förråden och tvättstugor bytta till LED armaturer
Nya justeringsventiler i VVC kretsen och ny cirkulationspump med högre kapacitet
Cykelbodar och trädgårdsföråd målades
- 2017** ● Nya hissar installerade.
- 2016** ● Förbättrad dränering på Rågen 1 (hus 5)
Byte till Ledbelysning i entréer och våningsplan
- 2015** ● I trapphusen byttes belysningen ut mot LED armaturer med rörelsesensor. LEDenheten fungerar också som nödbelysning i händelse av elavbrott.

2014 ● Renovering av räcken och byte av glastruta på balkonger, byte av golvbeläggning på våningsplan

2011 ● Undercentral för fjärrvärme och motorer till ventilationsfläktar bytta för att förbättra energieffektivitet

Planerade underhåll

2024-2025 ● Byte av ytterdörrar, renovering av trapphus samt installation av anslagstavlor. Stamspolning, OVK.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Indoor AB	Ventilation
Kone AB	Hissar
Lås och taggar	Aptus
PreZero & Svenska servicestyka	Avfallshantering och grovsopor
Service tvättmaskiner	Söderkyl
Städning	Städhuset i Stockholm
Tak	Tello
Trädgård och snöröjning	Hortum

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Åbergssons samfällighetsförening, med en andel på 32.61%.

Samfälligheten förvaltar gata, parkeringsplatser, lekplats och vissa markytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 128 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 390 476	5 003 989	4 885 592	4 948 209
Resultat efter fin. poster	137 663	-672 156	-5 465 476	1 180 087
Soliditet (%)	89	88	83	86
Yttre fond	4 242 672	2 626 228	3 382 111	3 119 717
Taxeringsvärde	191 150 000	191 150 000	191 150 000	162 166 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	657	600	598	595
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,3	84,1	85,6	84,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 183	1 352	2 017	1 745
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 110	1 268	1 866	1 615
Sparande per kvm totalyta, kr	180	130	121	240
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	28	48	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	106	94	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	17	11	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	169	151	153	134
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,55	1,57	1,18	1,11
Räntekänslighet (%)	1,80	2,25	3,37	2,93

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	55 899 344	-	-	55 899 344
Upplåtelseavgifter	28 265 961	-	-	28 265 961
Fond, yttre underhåll	2 626 228	-	1 616 444	4 242 672
Balanserat resultat	-6 674 441	-672 156	-1 616 444	-8 963 040
Årets resultat	-672 156	672 156	137 663	137 663
Eget kapital	79 444 937	0	137 663	79 582 599

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-8 963 040
Årets resultat	137 663
Totalt	-8 825 378
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	2 626 228
Att från yttre fond i anspråk ta	-479 842
Balanseras i ny räkning	-10 971 764
	-8 825 378

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 390 476	5 003 989
Övriga rörelseintäkter	3	155 213	76 483
Summa rörelseintäkter		5 545 689	5 080 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 997 256	-4 246 573
Övriga externa kostnader	9	-321 034	-490 643
Personalkostnader	10	-311 067	-182 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-659 628	-650 275
Summa rörelsekostnader		-5 288 985	-5 570 174
RÖRELSERESULTAT		256 704	-489 702
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 082	9 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-140 123	-192 110
Summa finansiella poster		-119 041	-182 454
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		137 663	-672 156
ÅRETS RESULTAT		137 663	-672 156

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	82 183 702	82 638 598
Markanläggningar	13	25 827	41 487
Maskiner och inventarier	14	1 399 669	1 367 928
Summa materiella anläggningstillgångar		83 609 198	84 048 013
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	394 500	394 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		394 500	394 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 003 698	84 442 513
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 356	66 654
Övriga fordringar	16	18 768	25 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	190 097	182 050
Summa kortfristiga fordringar		262 221	274 648
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 870 900	5 383 156
Summa kassa och bank		4 870 900	5 383 156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 133 121	5 657 804
SUMMA TILLGÅNGAR		89 136 818	90 100 316

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 165 305	84 165 305
Fond för yttre underhåll		4 242 672	2 626 228
Summa bundet eget kapital		88 407 977	86 791 533
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 963 040	-6 674 441
Årets resultat		137 663	-672 156
Summa fritt eget kapital		-8 825 378	-7 346 596
SUMMA EGET KAPITAL		79 582 599	79 444 937
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	8 422 552	8 422 552
Övriga långfristiga skulder		12 000	10 500
Summa långfristiga skulder		8 434 552	8 433 052
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	1 200 000
Leverantörsskulder		187 189	211 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	932 478	810 494
Summa kortfristiga skulder		1 119 667	2 222 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 136 818	90 100 316

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	256 704	-489 702
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	659 628	650 275
	916 332	160 573
Erhållen ränta	21 082	9 656
Erlagd ränta	-140 123	-192 110
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	797 291	-21 881
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 427	58 873
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	97 339	-64 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	907 057	-27 666
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-220 813	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-220 813	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 800 000
Upptagna lån	0	2 010 000
Amortering av lån	-1 200 000	-6 555 401
Depositioner	1 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 198 500	1 254 599
ÅRETS KASSAFLÖDE	-512 256	1 226 933
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 383 156	4 156 222
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 870 900	5 383 156

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	4 - 20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 676 085	4 271 480
Hysesintäkter, bostäder	671 643	629 764
Hysesintäkter, lokaler	9 576	9 576
Övriga intäkter	33 172	14 500
El	0	78 669
Summa	5 390 476	5 003 989

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	0	-6
Elprisstöd	0	57 829
Övriga intäkter	0	18 660
Försäkringsersättning	151 794	0
Övriga rörelseintäkter	3 419	0
Summa	155 213	76 483

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	126 056	122 580
Städning	182 002	179 061
Besiktning och service	280 523	230 989
Trädgårdsarbete	329 783	261 931
Snöskottning	32 194	21 563
Övrigt	0	4 769
Summa	950 558	820 893

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	64 761	59 991
Bostäder	28 963	48 260
Bostäder VVS	0	179 538
Tvättstuga	38 508	29 188
Trapphus/port/entr	0	900
Källarutrymmen	6 762	85 875
Soprum/miljöanläggning	4 078	0
Dörrar och lås/porttele	56 327	35 172
VA	6 681	24 662
Värme	28 469	900
Ventilation	34 638	26 955
El	4 738	0
Hissar	12 090	11 716
Tak	0	8 839
Fönster	8 730	0
Balkonger	61 275	0
Staket/grind/terrass	900	0
Gård/markytor	29 341	12 994
Försäkringsärende/vattenskada	61 458	42 237
Summa	447 719	567 227

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	55 654	801 487
Bostäder	0	36 000
Tvättstuga	25 585	69 375
Trapphus/port/entré	367 438	0
Källarutrymmen	0	2 150
VA	29 250	0
Ventilation	47 500	0
Hissar	41 250	0
Tak	0	17 869
Gård/markytor	0	82 903
Summa	566 677	1 009 784

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	195 877	215 222
Uppvärmning	898 921	806 638
Vatten	189 618	127 003
Sophämtning	197 745	175 726
Summa	1 482 161	1 324 589

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	121 276	109 825
Kabel-TV	139 148	130 704
Bredband	67 704	67 704
Arvode teknisk förvaltning	90 183	87 747
Fastighetsskatt	149 830	146 099
Skattereduktion	-18 000	-18 000
Summa	550 141	524 079

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	10 541	33 379
Övriga förvaltningskostnader	94 784	134 797
Juridiska kostnader	45 953	92 063
Revisionsarvoden	31 188	27 422
Ekonomisk förvaltning	101 096	97 266
Konsultkostnader	37 472	105 716
Summa	321 034	490 643

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	244 223	145 707
Sociala avgifter	66 844	36 977
Summa	311 067	182 684

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	140 112	187 205
Övriga räntekostnader	11	4 905
Summa	140 123	192 110

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 865 856	92 865 856
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 865 856	92 865 856
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 227 259	-9 772 363
Årets avskrivning	-454 896	-454 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 682 155	-10 227 259
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 183 702	82 638 598
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 102 800</i>	<i>24 102 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 150 000	108 150 000
Taxeringsvärde mark	83 000 000	83 000 000
Summa	191 150 000	191 150 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313 151	313 151
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	313 151	313 151
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-271 664	-256 004
Årets avskrivning	-15 660	-15 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-287 324	-271 664
Utgående restvärde enligt plan	25 827	41 487

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 873 312	2 873 312
Inköp	220 813	0
Utgående anskaffningsvärde	3 094 125	2 873 312
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 505 384	-1 325 665
Avskrivningar	-189 072	-179 719
Utgående avskrivning	-1 694 456	-1 505 384
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 399 669	1 367 928

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar vindkraftverk	394 500	394 500
Summa	394 500	394 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 163	2 791
Skattefordringar	13 474	13 069
Övriga fordringar	2 131	10 084
Summa	18 768	25 944

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 107	36 192
Fastighetsskötsel	33 036	31 514
Försäkringspremier	40 428	37 708
Kabel-TV	35 327	34 787
Bredband	11 284	11 284
Förvaltning	34 915	30 565
Summa	190 097	182 050

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	1,17 %	7 222 552	7 222 552
Stadshypotek	2024-03-01	4,45 %		1 200 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,88 %	1 200 000	1 200 000
Summa			8 422 552	9 622 552
Varav kortfristig del			0	1 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 422 552 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	21 724	23 176
Uppvärmning	119 427	124 330
Beräknade uppl. sociala avifter	75 408	46 187
Förutbetalda avgifter/hyror	446 919	443 801
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240 000	147 000
Beräknat revisionsarvode	29 000	26 000
Summa	932 478	810 494

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	61 192 000	61 192 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbete med trapphusrenovering har påbörjats under våren 2025. Nya barnvagnsrum i hus 1 och 3 tagits fram. Under våren har även avloppspolning genomförts.

Underskrifter

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

Solna

Ali Karimpour
Styrelseledamot

Andrés Coromoto Lagerlöf
Ordförande

Cecilia Wollersjö
Styrelseledamot

Ingrid Krogius
Styrelseledamot

Joanna Wysoczanska-Harbut
Styrelseledamot

Luba Nikolova Vesselinova
Styrelseledamot

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

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 16:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2025 11:00

DOCUMENT ID:

rJZNAuEkWge

ENVELOPE ID:

H1xb0_Vk-ll-rJZNAuEkWge

DOCUMENT NAME:

Brf Ekoparken i Solna, 769604-5975 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

4899fd7019617b3a28d7f7f6ca2e98d7244951efe2e60ef
4845d3a2b7348ef3c9654c9623566d2e9298053a42d29
b81c394af16467a96e6d1012f29bd3e9e946

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andrés Coromoto Lagerlöf andres.lagerlof@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 21:56 12.05.2025 21:52	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.189.221
2. CECILIA WOLLERSJÖ c.wollersjo@telia.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 22:13 12.05.2025 22:09	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. INGRID KROGIUS ingrid.krogius@yahoo.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 11:15 12.05.2025 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 158.105.167.9
4. ALI KARIMPOUR karali@ownit.nu	 Signed Authenticated	13.05.2025 13:31 13.05.2025 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.189.227
5. JOANNA WYSOCZANSKA-HARBUT joanna.harbut@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 12:27 12.05.2025 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.159
6. LUBA NIKOLOVA VESSELI NOVA ljuba@ling.su.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 12:30 12.05.2025 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 130.237.181.133
7. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 16:25 15.05.2025 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.102.66

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

📎 Attachments

No attachments 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

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 Brf Ekoparken i Solna
Org.nr. 769604-5975

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekoparken i Solna för år 2024.

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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 upphöra med 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.

Parameter
REVISION



S1bC041blg-rk4RuEJWle

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 Ekoparken i Solna för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggsätt.

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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



S1bC041blg-rk4RuEJWle



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 16:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2025 11:00

DOCUMENT ID:

rk4RuEJWle

ENVELOPE ID:

S1bCO41blg-rk4RuEJWle

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ekoparken i Solna.pdf

2 pages

SHA-512:

222781ca21154379848e55d50cc5f948e48ecd66284677

331ce5a6c79f9e86e60f141f220cf810bbc423b5ba68fa5

125ca8cedd79866de01df08dc352a5e0562

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGRID MARIE NORDLAN DER	Signed	15.05.2025 16:26	eID	Swedish BankID
marie.nordlander@param eterrevision.se	Authenticated	15.05.2025 16:26	Low	IP: 4.223.102.66

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

Attachments

No attachments 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

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