

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ekobacken
Företagsby

769636-2727

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekobacken Företagsby, 769636-2727, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Stockholm har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är ett s.k. oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsförening). Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas som en näringsfastighet, likt ett affärsdrivande företag i enlighet med FTL.

Föreningens mark innehåser äganderätt och är inte en del av någon samfällighet.

Byggnaden uppfördes år 2019 och ingen aktuell underhållsplan finns.

I föreningens byggnad uppgår lokalarea upplåten med bostadsrätt till 6 564 kvm, fördelat på 26 lokaler (bostadsrätter).

Årsavgift 2024 togs ut för bostadsrätterna med 4 308 031 kronor. Dessutom tillkom under året avgift efter förbrukning av fjärrvärme med 357 008 kronor samt under hela året, ej obligatoriska avgifter för internetanslutning med 86 184 kronor. Föreningen hyrde även ut parkeringsplatser till föreningens medlemmar. Dessa intäkter uppgick under året till 161 700 kronor.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Inga överlåtelser har skett under året.

Vid räkenskapsårets ingång bestod föreningen av 22 medlemmar. Vid utgången av räkenskapsåret bestod föreningen av 22 medlemmar.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Föreningen har år 2022 och 2023 burit stora externa konsultkostnader med anledning av berget som riskerat att delvis rasa och förstöra fastigheten. Felet är nu åtgärdat och föreningen ser goda möjligheter att i framtiden få dessa kostnader ersatta av entreprenören som burit ansvar för felet.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	4 918 467	4 637 814	3 884 075	3 080 688
Rörelseresultat	2 506 506	2 168 792	1 518 159	839 277
Resultat efter finansiella poster	790 296	476 738	507 534	-31 054
Rörelsemarginal %	51	46,8	39,1	27,2
Avkastning på totalt kapital %	2,7	2,3	1,6	0,8
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,7	2,3	1,6	0,9
Avkastning på eget kapital %	1,2	0,7	0,8	
Balansomslutning	94 656 551	95 356 698	96 847 981	97 419 202
Kassalikviditet %	75,9	58,8	61,9	62,7
Soliditet %	68,3	67,4	66,2	65,9

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på totalt kapital

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning

Totala tillgångar.

Kassalikviditet

(Omsättningstillgångar - Varulager) / Kortfristiga skulder.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Nyckeltal särskilt för bostadsrättsföreningar

	2024	2023
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	711	669
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,30	93
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 302	4 427
Sparande per kvm totalyta, kr	235	184
Räntekänslighet (%)	6,05	7
Energikostnad per kvm totalyta (exkl individuellt förbrukad el), kr	58	44

Nyckeltalsdefinitioner särskilt för bostadsrättsföreningar

Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt

Årsavgifter (Årsavgifter för bostadsrätt + Avgifter för fjärrvärme) / Antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter

Årsavgifter (Årsavgifter för bostadsrätt + Avgifter för fjärrvärme) / Föreningens totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / Antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat (Årets resultat + Årets avskrivningar + Väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - Väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) / Antal kvadratmeter totalyta

Räntekänslighet per kvadratmeter

Räntebärande skulder / Årsavgifter (Årsavgift för bostadsrätt + Avgifter för fjärrvärme)

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnader (Kostnader för Värme, Gemensam el och Vatten) / Antal kvadratmeter totalyta

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Yttre rep.fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	65 457 645	198 000	-1 515 272	116 199
Balanseras i ny räkning			116 199	-116 199
Förändring av yttre reparationsfond		66 000	-66 000	
Årets resultat				361 615
Utgående balans	65 457 645	264 000	-1 465 073	361 615

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	-1 465 073
Årets resultat	361 615
Medel att disponera	-1 103 458
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	66 000
Balanseras i ny räkning	-1 169 458
Summa	-1 103 458

Kommentar till resultatdisposition

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		4 918 467	4 637 814
Övriga rörelseintäkter		28 764	104 619
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		4 947 231	4 742 433
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		0	-5 324
Övriga externa kostnader		-1 272 948	-1 421 921
Personalkostnader		-85 423	-74 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 082 354	-1 071 924
Summa rörelsens kostnader		-2 440 725	-2 573 641
Rörelseresultat		2 506 506	2 168 792
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 130	7 294
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 729 340	-1 699 348
Summa resultat från finansiella poster		-1 716 210	-1 692 054
Resultat efter finansiella poster		790 296	476 738
Resultat före skatt		790 296	476 738
Skatter			
Skatt på årets resultat		-428 681	-360 539
Summa skatter		-428 681	-360 539
Årets resultat		361 615	116 199

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	92 588 445	93 660 369
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	78 993	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 667 438	93 660 369
Summa anläggningstillgångar		92 667 438	93 660 369
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		99 000	-36 366
Övriga fordringar		655 312	849 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		309 174	169 282
Summa kortfristiga fordringar		1 063 486	982 498
Kassa och bank			
Kassa och bank		925 627	677 465
Summa kassa och bank		925 627	677 465
Summa omsättningstillgångar		1 989 113	1 659 963
SUMMA TILLGÅNGAR		94 656 551	95 320 332

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 457 645	65 457 645
Yttre Reparationsfond		264 000	198 000
Summa bundet eget kapital		65 721 645	65 655 645
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	9	-1 465 073	-1 515 272
Årets resultat	9	361 615	116 199
Summa fritt eget kapital		-1 103 458	-1 399 073
Summa eget kapital		64 618 187	64 256 572
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	27 418 375	28 238 875
Summa långfristiga skulder		27 418 375	28 238 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		820 500	820 500
Leverantörsskulder		43 341	21 959
Aktuella skatteskulder		1 229 220	1 331 792
Övriga skulder		62 156	71 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		464 772	578 700
Summa kortfristiga skulder		2 619 989	2 824 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 656 551	95 320 332

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		790 296	476 738
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	7	1 082 354	1 071 924
Betald inkomstskatt		-531 253	-552 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 341 397	995 936
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning kundfordringar		-135 366	603 263
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-24 701	-152 057
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-160 067	451 206
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		21 381	-172 485
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-44 627	-395 497
Ökning/minskning av rörelseskulder		-23 246	-567 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 158 084	879 160
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-89 423	-140 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-89 423	-140 900
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-820 500	-820 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-820 500	-820 500
Årets kassaflöde		248 161	-82 240
Likvida medel vid årets början		677 465	759 705
Likvida medel vid årets slut		925 626	677 465

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Principen för avskrivning av byggnad har ändrats från 2019 års linjära avskrivning på 2 %, till komponentavskrivning från år 2020.

IB har inte räknats om varpå bristande jämförbarhet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans.

Avdrag görs för lämnade rabatter.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Eftersom föreningen hyr ut mindre än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till de egna medlemmarna beskattas föreningen som en s.k. oäkta bostadsrättsförening.

Samtliga intäkter och kostnader hänförs till inkomst av näringsverksamhet.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar i form av byggnader har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när de har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och kostnader redovisas som kostnader.

Komponent:	Avskrivningstid, år:
Grund	100
Golvväme	25
Bjälklag	40
Stomme	100
Fasad	40
Yttertak	20
Fönster	40
Trappor	100
El	45
Hissar	50
Avlopp	100
Uppvärmning	20
Ventilation	20
Restpost	50
Elgrind	25

	År
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader		
Räntekostnader	1 729 340	1 699 348
Summa	1 729 340	1 699 348
Summa	1 729 340	1 699 348

Fördelning räntekostnader

1 704 982 kr långfristiga lån i Handelsbanken
19 kr dröjsmålsräntor
24 339 kr skatter och avgifter

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 501 535	98 360 635
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		140 900
Utgående anskaffningsvärden	98 501 535	98 501 535
Ingående avskrivningar	-4 841 166	-3 769 242
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 071 924	-1 071 924
Utgående avskrivningar	-5 913 090	-4 841 166
Redovisat värde	92 588 445	93 660 369

Kommentar till not

Redovisat värde mark 47 215 722 kr

Redovisat värde byggnader 45 372 723 kr

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	89 423	
Utgående anskaffningsvärden	89 423	
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-10 430	
Utgående avskrivningar	-10 430	
Redovisat värde	78 993	

Not 5 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2024-12-31	2023-12-31
Lån i Handelsbanken, 746 289 197	0	0

Kommentar till not

Lån 746 289 197 upptogs 2024-04-30, då lån 707 358 337 löpte ut

Not 6 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

<i>Typ av skuld eller avsättning</i>	<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	28 238 875	33 500 000

Kommentar

Intecknad fastighet: Värmdö Gustavsberg 1:547

Summa ställda säkerheter		28 238 875	33 500 000
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Avskrivningar och nedskrivningar	1 082 354	1 071 924
Summa	1 082 354	1 071 924

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut

Not 9 Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	-1 465 073
Årets resultat	361 615
Medel att disponera	-1 103 458
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	66 000
Balanseras i ny räkning	-1 169 458
Summa	-1 103 458

Underskrifter

Stockholm, datum enligt digitala underskrifter

Lars Norgren
Styrelseordförande

Ville Viinanen
Styrelseledamot

Mikael Zetterström
Styrelseledamot

Patrik Ageman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Revideco AB

Erik Emilsson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion a4bb1fbe-e3b8-40ca-8298-92145764b621

Nedan framgår verifikat för signering av dokument ÅR för digital signering via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-06-09 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-06-11**.

Zetterström, Arne Mikael

mikael.zetterstrom@mzplat.se



BankID returnerade
personnamnet "Arne Mikael
Zetterström"

Signerat: 2025-06-11

Ageman, Lars Patrik Gustav

patrik.ageman@bjurfors.se



BankID returnerade
personnamnet "Lars Patrik Gustav
Ageman"

Signerat: 2025-06-10

Norgren, Lars Eric

lars@hantverkarnainacka.se



BankID returnerade
personnamnet "Lars Eric Norgren"

Signerat: 2025-06-11

Viinanen Tempte, John Ville William

ville@liwendahls.se



BankID returnerade
personnamnet "John Ville William
Viinanen Tempte"

Signerat: 2025-06-10

Erik Emilsson

erik.emilsson@revideco.se



BankID returnerade
personnamnet "Erik Adrian
Emilsson"

Signerat: 2025-06-11

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.