

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ekobacken

Företagsby

769636-2727

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 innehas med 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 2023 togs ut för bostadsrätterna med 4 308 031 kronor. Dessutom tillkom under del av året avgift efter förbrukning av fjärrvärme med 83 336 kronor samt under hela året ej obligatoriska avgifter för internetanslutning med 86 429 kronor. Föreningen hyrde även ut parkeringsplatser till föreningens medlemmar. Dessa intäkter uppgick under året till 133 000 kronor.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Medlemsavgifterna har höjts i genomsnitt 18% för att täcka årets budgeterade kostnader.

Två 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 de två senaste räkenskapsåren 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

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	4 637 814	3 884 075	3 080 688	3 251 835
Rörelseresultat	2 168 792	1 518 159	839 277	1 137 902
Resultat efter finansiella poster	476 738	507 534	-31 054	277 307
Rörelsemarginal %	46,8	39,1	27,2	35
Avkastning på totalt kapital %	2,3	1,6	0,8	1,2
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,3	1,6	0,9	1,2
Avkastning på eget kapital %	0,7	0,8		0,4
Balansomslutning	95 356 698	96 847 981	97 419 202	98 853 771
Kassalikviditet %	59,3	61,9	62,7	74,1
Soliditet %	67,4	66,2	65,9	65,5

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

2023

Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	669
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,60
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 427
Sparande per kvm totalyta, kr	184
Räntekänslighet (%)	6,62
Energikostnad per kvm totalyta (exkl individuellt förbrukad el), kr	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	132 000	-1 425 553	-23 719
Balanseras i ny räkning			-23 719	23 719
Förändring av yttre reparationsfond		66 000	-66 000	
Årets resultat				116 199
Utgående balans	65 457 645	198 000	-1 515 272	116 199

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	-1 515 272
Årets resultat	116 199
Medel att disponera	-1 399 073
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	66 000
Balanseras i ny räkning	-1 465 073
Summa	-1 399 073

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>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		4 637 814	3 884 075
Övriga rörelseintäkter		104 619	0
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		4 742 433	3 884 075
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-5 324	-25 740
Övriga externa kostnader		-1 421 921	-1 215 185
Personalkostnader		-74 472	-60 993
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 071 924	-1 063 998
Summa rörelsens kostnader		-2 573 641	-2 365 916
Rörelseresultat		2 168 792	1 518 159
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 294	794
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 699 348	-1 011 419
Summa resultat från finansiella poster		-1 692 054	-1 010 625
Resultat efter finansiella poster		476 738	507 534
Resultat före skatt		476 738	507 534
Skatter			
Skatt på årets resultat		-360 539	-531 253
Summa skatter		-360 539	-531 253
Årets resultat		116 199	-23 719

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	93 660 369	94 591 393
Summa materiella anläggningstillgångar		93 660 369	94 591 393
Summa anläggningstillgångar		93 660 369	94 591 393
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		849 582	810 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		169 282	119 946
Summa kortfristiga fordringar		1 018 864	929 986
Kassa och bank			
Kassa och bank		677 465	759 705
Summa kassa och bank		677 465	759 705
Summa omsättningstillgångar		1 696 329	1 689 691
SUMMA TILLGÅNGAR		95 356 698	96 281 084

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 457 645	65 457 645
Yttre reparationsfond		198 000	132 000
Summa bundet eget kapital		65 655 645	65 589 645
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	8	-1 515 272	-1 425 553
Årets resultat	8	116 199	-23 719
Summa fritt eget kapital		-1 399 073	-1 449 272
Summa eget kapital		64 256 572	64 140 373
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	28 238 875	29 059 375
Summa långfristiga skulder		28 238 875	29 059 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		820 500	820 500
Förskott från kunder		36 366	-566 897
Leverantörsskulder		21 959	194 445
Aktuella skatteskulder		1 331 792	1 523 979
Övriga skulder		71 934	19 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		578 700	1 090 066
Summa kortfristiga skulder		2 861 251	3 081 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 356 698	96 281 084

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		476 738	507 534
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	6	1 071 924	1 063 998
Betald inkomstskatt		-552 726	-525 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		995 936	1 046 434
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning kundfordringar		603 263	-158 759
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-152 057	-149 446
Ökning/minskning av rörelsefordringar		451 206	-308 205
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		-172 485	54 550
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-395 497	275 978
Ökning/minskning av rörelseskulder		-567 982	330 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten		879 160	1 068 757
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-140 900	-351 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-140 900	-351 800
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-820 500	-820 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-820 500	-820 500
Årets kassaflöde		-82 240	-103 543
Likvida medel vid årets början		759 705	863 248
Likvida medel vid årets slut		677 465	759 705

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

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader		
Räntekostnader	1 699 348	1 011 419
Summa	1 699 348	1 011 419
Summa	1 699 348	1 011 419

Fördelning räntekostnader

1 691 015 kr långfristiga lån i Handelsbanken.

8 333 kr skatter och avgifter.

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 360 635	98 008 835
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	140 900	351 800
Utgående anskaffningsvärden	98 501 535	98 360 635
Ingående avskrivningar	-3 769 242	-2 705 244
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 071 924	-1 063 998
Utgående avskrivningar	-4 841 166	-3 769 242
Redovisat värde	93 660 369	94 591 393

Kommentar till not

Redovisat värde mark 47 215 722 kr
Redovisat värde byggnader 46 444 648 kr

Not 4 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2023-12-31	2022-12-31
Lån i Handelsbanken, 707 358 337	0	25 777 375
Summa	0	25 777 375

Kommentar till not

Lånet löpte ut 2024-04-30 och har därefter tecknats i Handelsbanken på nytt.

Not 5 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

Typ av skuld eller avsättning	Typ av säkerhet	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	33 500 000	33 500 000

Kommentar

Intecknad fastighet: Värmdö Gustavsberg 1:547

Summa ställda säkerheter	33 500 000	33 500 000
---------------------------------	-------------------	-------------------

Not 6 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	1 071 924	1 063 998
Summa	1 071 924	1 063 998

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut

Not 8 Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	-1 515 272
Årets resultat	116 199
Medel att disponera	-1 399 073
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	66 000
Balanseras i ny räkning	-1 465 073
Summa	-1 399 073

Kommentar till resultatdisposition

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

Underskrifter

Stockholm, datum enligt våra elektroniska signaturer

Ville Viinanen
Styrelseordförande

Christer Carpevall
Styrelseledamot

Rasmus Liwendahl
Styrelseledamot

Mikael Zetterström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt vår elektroniska signatur

Revideco AB

Erik Emilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2024 09:19

SENT BY OWNER:

David Beidestam · 12.06.2024 11:04

DOCUMENT ID:

SkZKoEyvS0

ENVELOPE ID:

rygYsVkwB0-SkZKoEyvS0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 - Slutlig version.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Arne Mikael Zetterström mikael.zetterstrom@mzplat.se	Signed Authenticated	12.06.2024 11:19 12.06.2024 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/11) IP: 217.213.108.218
2. Hans Rasmus Liwendahl rasmus@liwendahls.se	Signed Authenticated	12.06.2024 12:07 12.06.2024 12:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/06/25) IP: 104.28.31.63
3. John Ville William Viinanen Tempte ville@liwendahls.se	Signed Authenticated	12.06.2024 13:09 12.06.2024 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/12) IP: 90.224.121.242
4. Christer Richard Carpevall christer.c@promentabygg.se	Signed Authenticated	12.06.2024 18:17 12.06.2024 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/09/29) IP: 85.225.219.122
5. Erik Adrian Emilsson erik.emilsson@revideco.se	Signed Authenticated	13.06.2024 09:19 13.06.2024 09:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/28) IP: 185.88.112.68

* 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