

Årsredovisning 2024

Brf Ekoxen Nacka

769605-9570



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekoxen Nacka

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-24. Stadgar registrerades 2018-08-30 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
Nacka Sicklaön 140:5	2005	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1974

Fastighetens totala yta uppgår till 9 800 kvm (9 532 kvm bostadsyta och 268 kvm lokalyta). Bostadsytan avser 134 bostadsrätter och två hyresrätter. Lokalytan avser två lokaler avsedda för uthyrning till företag, en lokal som föreningen använder som styrelselokal samt diverse övriga lokaler som exempelvis extra förrådsutrymmen.

Styrelsens sammansättning

Ann Johansson	Ordförande
Per Burman	Styrelseledamot
Andreas Vestlund	Styrelseledamot
Martin Herriander	Styrelseledamot
Nathalie Westergren	Styrelseledamot
Jonas Olsson Fahlman	Suppleant
Clara Benedictsson	Suppleant

Valberedning

Birgitta Burman
Katja Aglert
Elin Siroiney

Firmateckning

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

Revisorer

Henrik Palm Internrevisor
Oscar Westerlund Revisor Finnhammars Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** • Obligatorisk ventilationskontroll. Byte styrenhet undercentralen. Hissunderhåll.
- 2023** • Installation av larm till oljeavskiljaren i biltvätten.
- 2022** • Installation av 16 laddstolpar. Byte av armaturer på samtliga belysningsstolpar utomhus. Byte av alla schaktdörråås till hissarna, och byte bärlinor stora hissen Ekuddsv 25. Uppfräschning lekplatsen.
- 2021** • Installation av värmeåtervinning i undercentralen.
- 2020** • Omläggning av yttertaken på båda husen, installation av behållare av matavfall samt målning av garagets fasad...
- 2019** • Byte av frånluftsfläktar i båda husen.
- 2015** • Upprustning och målning av våningsplan och entréer.
- 2012** • Ombyggnad av gården mellan husen.
- 2011** • Reparationer av garage och parkeringsdäck.
- 2010-2011** • Byte av hissmaskiner i båda husen.
- 2010** • Byte av fönster i båda husen.
- 2009-2010** • Ny fasadputs och reparationer av balkonger på Ekuddsvägen 27.
- 2009** • Nytt låssystem.
- 2007-2010** • Stambyte med bl.a. nya badrum och toaletter.
Nya elstammar inkl. nya ledningar i lägenheterna.

Planerade underhåll

- 2025** • Balkonger Ekuddsvägen 25
Dränering Ekuddsvägen 27

Avtal med leverantörer

Bokningssystem tvättstugor	Säkerhetsintegrering AB
Bredband	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Skellefteå Kraft AB
Elnät	Nacka Energi AB
Fastighetsskötsel	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkring	Brandkontoret
Garageporten	Motum Port AB
Hisservice	Nacka Hiss AB
Klottersanering	Vi Rengör Sverige AB
Pappersåtervinning	PreZero Recycling AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park Sweden AB
Snöröjning	Linds Trädfällning AB
Teknisk förvaltning	Nabo
Trädgårdsskötsel	AB Solbrudens Trädgårdar
VA/sophämtning	Nacka kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 185 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 183 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 182 689	8 747 828	7 675 750	7 598 347
Resultat efter fin. poster	-753 769	-31 996	-637 523	14 459
Soliditet (%)	74	74	73	72
Yttre fond	3 259 150	2 961 638	2 661 638	2 361 638
Taxeringsvärde	218 663 000	218 663 000	218 663 000	167 599 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	869	817	714	706
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	83,6	86,3	86,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 045	5 104	5 376	5 863
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 307	4 357	5 132	5 596
Sparande per kvm totalyta, kr	147	213	174	240
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	30	49	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	124	127	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	64	48	48	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	202	224	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	2,87	1,49	1,13
Räntekänslighet (%)	5,81	6,25	7,53	8,30

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

Föreningens löpande utgifter är i balans, vilket bland annat visar sig i att befintliga avgifter har bibehållits. Årets förlust beror främst på ett större oplanerat underhåll av hissarna och på två vattensador där föreningen har en pågående ersättningsprocess med försäkringsbolaget.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	126 511 876	-	-	126 511 876
Upplåtelseavgifter	19 442 998	-	-	19 442 998
Fond, yttre underhåll	2 961 638	-	297 512	3 259 150
Uppskrivningsfond	180 249	-	-	180 249
Balanserat resultat	-7 925 155	-31 996	-297 512	-8 254 663
Årets resultat	-31 996	31 996	-753 769	-753 769
Eget kapital	141 139 611	0	-753 769	140 385 842

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 254 663
Årets resultat	-753 769
Totalt	-9 008 432

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Balanseras i ny räkning	-9 308 432
	-9 008 432

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	9 182 689	8 747 828
Övriga rörelseintäkter	3	50 609	400 812
Summa rörelseintäkter		9 233 298	9 148 640
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 760 237	-4 814 381
Övriga externa kostnader	9	-441 281	-423 721
Personalkostnader	10	-223 438	-205 094
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 363 388	-2 358 936
Summa rörelsekostnader		-8 788 344	-7 802 132
RÖRELSERESULTAT		444 954	1 346 508
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		113 061	26 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 311 785	-1 404 853
Summa finansiella poster		-1 198 724	-1 378 504
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-753 769	-31 996
ÅRETS RESULTAT		-753 769	-31 996

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	182 702 786	185 027 594
Markanläggningar	13	159 722	191 222
Maskiner och inventarier	14	121 396	128 476
Pågående projekt		15 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		182 999 529	185 347 292
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		182 999 529	185 347 292
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 306	23 222
Övriga fordringar	15	11 539	5 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	327 542	305 603
Summa kortfristiga fordringar		384 387	334 225
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 764 372	4 817 526
Summa kassa och bank		5 764 372	4 817 526
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 148 759	5 151 750
SUMMA TILLGÅNGAR		189 148 289	190 499 043

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		145 954 874	145 954 874
Uppskrivningsfond		180 249	180 249
Fond för yttre underhåll		3 259 150	2 961 638
Summa bundet eget kapital		149 394 273	149 096 761
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 254 663	-7 925 155
Årets resultat		-753 769	-31 996
Summa ansamlad förlust		-9 008 432	-7 957 151
SUMMA EGET KAPITAL		140 385 842	141 139 611
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	47 200 000	0
Summa långfristiga skulder		47 200 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	47 750 000
Leverantörsskulder		233 003	305 273
Skatteskulder		31 318	20 241
Övriga kortfristiga skulder		117 421	114 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 180 705	1 169 772
Summa kortfristiga skulder		1 562 447	49 359 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 148 289	190 499 043

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	444 954	1 346 508
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 363 388	2 358 936
	2 808 342	3 705 444
Erhållen ränta	113 061	26 349
Erlagd ränta	-1 298 829	-1 412 028
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 622 575	2 319 765
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 162	-63 657
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-59 941	138 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 512 472	2 394 965
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 625	-44 488
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 625	-44 488
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-550 000	-2 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-550 000	-2 550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	946 847	-199 523
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 817 526	5 017 048
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 764 372	4 817 526

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekoxen Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 - 2,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 5 %
Maskiner och inventarier	2,5 - 10 %
Markanläggningar	5 - 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	7 999 356	7 582 848
Hysesintäkter, bostäder	228 814	215 810
Hysesintäkter, lokaler	157 601	158 917
Hysesintäkter, p-platser	500 015	463 745
Kabel-TV/Bredband	129 688	42 976
Övriga intäkter	130 471	264 028
Intäktssreduktion	0	-15 200
El	36 744	34 704
Summa	9 182 689	8 747 828

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	-2
Elprisstöd	0	68 384
Försäkringsersättning	42 307	321 865
Övriga rörelseintäkter	8 300	10 565
Summa	50 609	400 812

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	184 966	192 558
Besiktning och service	289 028	85 491
Städning	155 261	149 492
Trädgårdsarbete	127 831	128 459
Snöskottning	174 488	174 486
Övrigt	5 613	5 621
Summa	937 186	736 108

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	16 373	62 551
Tvättstuga	20 490	32 264
Trapphus/port/entr	9 979	5 091
Källarutrymmen	900	0
Dörrar och lås/porttele	45 132	28 887
VA	61 999	94 289
Värme	67 519	35 182
Ventilation	90 132	10 177
El	19 654	29 269
Hissar	310 473	92 924
Fasader	43 750	0
Balkonger	0	12 500
Gård/markytor	0	8 691
Garage och p-platser	0	8 003
Försäkringsärende/vattenskada	798 146	703 409
Summa	1 484 547	1 123 235

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	0	2 488
Summa	0	2 488

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	16 931	2 880
Fastighetsel	265 049	320 760
Uppvärmning	1 461 797	1 359 401
Vatten	706 708	529 280
Sophämtning	179 631	160 050
Summa	2 630 115	2 372 371

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	174 949	133 592
Självrisker	5 641	0
Kabel-TV	45 766	43 006
Bredband	128 668	59 592
Arvode teknisk förvaltning	65 055	61 255
Fastighetsskatt	288 310	282 734
Summa	708 389	580 179

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 494	905
Övriga förvaltningskostnader	363 423	380 519
Juridiska kostnader	40 235	5 797
Revisionsarvoden	28 198	24 500
Ekonomisk förvaltning	-6	0
Konsultkostnader	7 938	12 000
Summa	441 281	423 721

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	179 705	164 362
Sociala avgifter	43 733	40 732
Summa	223 438	205 094

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 311 785	1 404 635
Övriga räntekostnader	0	218
Summa	1 311 785	1 404 853

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	213 681 172	213 681 172
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	213 681 172	213 681 172
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 653 578	-26 328 770
Årets avskrivning	-2 324 808	-2 324 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 978 386	-28 653 578
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	182 702 786	185 027 594
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 675 079</i>	<i>48 675 079</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	112 663 000	112 663 000
Taxeringsvärde mark	106 000 000	106 000 000
Summa	218 663 000	218 663 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	370 544	370 544
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	370 544	370 544
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-179 322	-147 822
Årets avskrivning	-31 500	-31 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-210 822	-179 322
Utgående restvärde enligt plan	159 722	191 222

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	149 488	105 000
Inköp	0	44 488
Utgående anskaffningsvärde	149 488	149 488
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 012	-18 384
Avskrivningar	-7 080	-2 628
Utgående avskrivning	-28 092	-21 012
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	121 396	128 476

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 539	5 400
Summa	11 539	5 400

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 901	20 542
Fastighetsskötsel	46 578	45 764
Försäkringspremier	178 291	158 741
Kabel-TV	11 624	11 447
Bredband	10 721	10 721
Förvaltning	59 427	58 388
Summa	327 542	305 603

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2024-10-30	3,70 %		22 500 000
Stadshypotek	2024-10-30	0,71 %		14 700 000
Stadshypotek	2029-09-30	2,69 %	10 350 000	10 550 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,67 %	18 425 000	
Stadshypotek	2027-10-30	2,84 %	18 425 000	
Summa			47 200 000	47 750 000
Varav kortfristig del			0	47 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 450 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	927
El	27 011	30 579
Uppvärmning	191 248	199 074
Utgiftsräntor	172 695	159 739
Förutbetalda avgifter/hyror	789 751	779 453
Summa	1 180 705	1 169 772

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	77 500 000	77 500 000

Underskrifter

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

Stockholm

Andreas Vestlund
Styrelseledamot

Ann Johansson
Ordförande

Martin Herriander
Styrelseledamot

Nathalie Westergren
Styrelseledamot

Per Burman
Styrelseledamot

Clara Benedictsson

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

Suppleant
Henrik Palm
Revisor

Finnhammars Revisionsbyrå
Oscar Westerlund
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 21:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 08:42

DOCUMENT ID:

HkIP-AnA1I

ENVELOPE ID:

BkyvZA3A1e-HkIP-AnA1I

DOCUMENT NAME:

Brf Ekoxen Nacka, 769605-9570 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANN JOHANSSON ann.johansson06@outlook.com	Signed Authenticated	16.04.2025 09:32 16.04.2025 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: [REDACTED]
2. PER BURMAN uabbur@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 11:13 16.04.2025 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: [REDACTED]
3. ANDREAS VESTLUND andreas.vestlund.brfekoxen@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 22:43 16.04.2025 22:42	eID Low	Swedish BankID IP: [REDACTED]
4. Clara Benedictsson benedictssonclara@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 08:05 16.04.2025 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: [REDACTED]
5. Martin Axel Fredrik Herlander martin.herlander@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 12:37 17.04.2025 12:35	eID Low	Swedish BankID IP: [REDACTED]
6. NATHALIE WESTERGREN nathaliwestergren@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 16:20 17.04.2025 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: [REDACTED]
7. Oscar Lars Erik Westerlund oscar.westerlund@finnhammars.se	Signed Authenticated	22.04.2025 07:28 22.04.2025 07:27	eID Low	Swedish BankID IP: [REDACTED]
8. HENRIK PALM henrik.palm@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 21:30 22.04.2025 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: [REDACTED]

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



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 Ekoxen Nacka
Org.nr. 769605-9570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekoxen Nacka för år 2024-01-01—2024-12-31.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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, förfälskning, 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ekoxen Nacka för år 2024-01-01—2024-12-31.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 verksamhets art, 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor

Henrik Palm
Lekmannarevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2025 14:40

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 16.04.2025 08:42

DOCUMENT ID:
B1-IDWA3R1x

ENVELOPE ID:
SyeyDb0hC1e-B1-IDWA3R1x

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Oscar Lars Erik Westerlund oscar.westerlund@finnhammars.se	Signed	22.04.2025 07:27	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.04.2025 07:27	Low	IP: [REDACTED]
2. HENRIK PALM henrik.palm@gmail.com	Signed	22.04.2025 14:40	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.04.2025 14:39	Low	IP: [REDACTED]

* 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



PAGES
sealed