



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eriksbergsparken nr 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-17 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 |
|----------------------|---------|---------|
| Söderby 2:381 | 2000 | Haninge |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 13 flerbostadshus

Värdeåret är 2001

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 3 334 kvm. Byggnadernas totalyta är 3394 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Niklas Axelsson | Ordförande |
| Jonas Larsson | Styrelseledamot |
| Helen Ann-Sofie Hallqvist | Styrelseledamot |
| Ingegerd Angelica Katar Pettersson | Styrelseledamot |
| Nils Johan Mikael Törnkvist | Styrelseledamot |
| Carin Margareta Madlene Brunnberg | suppleant |
| Göran Amréus | suppleant |
| Jorge Luis Osorio Fuentes | Suppleant |

Valberedning

Richard Trehörning

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Niklas Bromer Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2011 ● Utvändig målning av fasader och fönster
- 2012 ● Nytt Hönsnät av stål undertak mot vindarna
- 2014 ● Radonmätning
OVK
- 2015 ● Spola vattenledningar
- 2017-2018 ● Kapat träd nära husgrunderna - Ett antal träd har kapats som stått nära husgrunden och därmed riskerat att skada husen.
- 2018 ● Montera taksäkerhetsanordning på taken
- 2019-2020 ● Måla dörrar och fasader
- 2020 ● Stampola alla avlopp
- 2021 ● Målning av Garage och cykelförråd
- 2022 ● Ta bort sand vid lekplatserna - Sanden vid lekplatserna är utbytt till gräs respektive träflis.

Avtal med leverantörer

| | |
|---------------------|----------------------|
| Sophantering | SRV |
| Marksskötsel | Trivselträdgårdar |
| Skadehantering | Securitas Jourmontör |
| Störningsjour | Securitas |
| Teknisk Förvaltning | Loudden |

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergsparkens Samfällighet, med en andel på 66%.

Samfälligheten förvaltar vägarna i området, Snöröjning, vatten, och el..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Extraamortering på 1 miljon SEK

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med -2%.

Förändringar i avtal

Loudden är ny teknisk förvaltare

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 62 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 3 838 107 | 3 712 437 | 3 572 111 | 3 406 933 |
| Resultat efter fin. poster | 452 657 | 569 468 | 834 633 | -952 497 |
| Soliditet (%) | 41 | 39 | 38 | 37 |
| Yttre fond | 1 534 012 | 1 352 500 | 750 000 | 750 000 |
| Taxeringsvärde | 60 504 000 | 60 504 000 | 45 234 000 | 45 234 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 123 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,7 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 8 210 | 8 780 | 8 900 | 9 020 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 8 065 | 8 780 | 8 900 | 9 020 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 245 | 283 | 407 | 437 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | - | - | 92 | 39 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | - | - | 95 | 84 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | - | - | 55 | 34 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | - | - | 241 | 158 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,11 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 7,31 | - | - | - |

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 el och vatten (totalt 610 931 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 17 568 060 | - | - | 17 568 060 |
| Upplåtelseavgifter | 1 205 000 | - | - | 1 205 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 352 500 | - | 750 000 | 2 102 500 |
| Balanserat resultat | -1 577 694 | 569 468 | -750 000 | -1 758 226 |
| Årets resultat | 569 468 | -569 468 | 452 657 | 452 657 |
| Eget kapital | 19 117 334 | 0 | 452 657 | 19 569 990 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 008 226 |
| Årets resultat | 452 657 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -750 000 |
| Totalt | -1 305 569 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 17 783 |
| Balanseras i ny räkning | -1 287 786 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 837 907 | 3 712 437 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 114 162 | 500 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 952 069 | 3 712 937 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 148 671 | -2 026 474 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -271 712 | -244 220 |
| Personalkostnader | 10 | -137 986 | -92 747 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -361 515 | -374 131 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 919 884 | -2 737 572 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 032 185 | 975 365 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 636 | 4 765 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -597 164 | -410 662 |
| Summa finansiella poster | | -579 528 | -405 897 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 452 657 | 569 468 |
| ÅRETS RESULTAT | | 452 657 | 569 468 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 45 609 815 | 45 971 330 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 45 609 815 | 45 971 330 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 3 500 | 3 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 3 500 | 3 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 45 613 315 | 45 974 830 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 22 563 | 25 462 |
| Övriga fordringar | 14 | 1 535 086 | 2 670 371 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 460 033 | 267 130 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 017 681 | 2 962 963 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 017 681 | 2 962 963 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 47 630 996 | 48 937 793 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 18 773 060 | 18 773 060 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 102 500 | 1 352 500 |
| Summa bundet eget kapital | | 20 875 560 | 20 125 560 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 758 226 | -1 577 694 |
| Årets resultat | | 452 657 | 569 468 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 305 570 | -1 008 226 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 19 569 990 | 19 117 334 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 0 | 20 372 588 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 20 372 588 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 27 372 588 | 8 900 000 |
| Leverantörsskulder | | 69 253 | 37 955 |
| Skatteskulder | | 11 951 | 9 826 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 173 811 | 117 204 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 433 403 | 382 886 |
| Summa kortfristiga skulder | | 28 061 006 | 9 447 871 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 47 630 996 | 48 937 793 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 032 185 | 975 365 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 361 515 | 374 131 |
| | 1 393 699 | 1 349 496 |
| Erhållen ränta | 17 636 | 4 765 |
| Erlagd ränta | -579 867 | -382 850 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 831 468 | 971 411 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -190 717 | 78 538 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 123 250 | 1 576 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 764 002 | 1 051 525 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -1 900 000 | -400 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 900 000 | -400 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -1 135 998 | 651 525 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 649 191 | 1 997 666 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 513 193 | 2 649 191 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eriksbergsparken nr 2 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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 | 1 - 5 % |
|---------|---------|

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 805 024 | 2 862 218 |
| Hysesintäkter garage | 15 000 | 15 000 |
| Hysesintäkter p-plats | 65 214 | 67 975 |
| Kallvatten | 0 | 57 680 |
| Kallvatten, moms | 71 409 | 14 673 |
| Varmvatten | 0 | 56 083 |
| Varmvatten, moms | 102 430 | 20 781 |
| El, moms | 499 808 | 345 158 |
| Uppvärmning | 265 824 | 265 800 |
| Parkering | 600 | 0 |
| Dröjsmålsränta | 2 358 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 3 675 | 7 004 |
| Överlåtelseavgift | 6 565 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -0 | 65 |
| Summa | 3 837 907 | 3 712 437 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|----------------|------------|
| Elstöd | 113 312 | 0 |
| Övriga intäkter | 850 | 500 |
| Summa | 114 162 | 500 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 151 250 | 68 750 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 0 | 255 657 |
| Bevakning | 7 950 | 0 |
| Gårdkostnader | 0 | 13 890 |
| Gemensamma utrymmen | 13 891 | 199 |
| Sopphantering | 0 | 3 869 |
| Garage/parkering | 4 000 | 0 |
| Serviceavtal | 20 642 | 35 965 |
| Summa | 197 733 | 378 330 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Fastighetsförbättringar | 24 339 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 0 | 2 598 |
| VVS | 12 061 | 5 814 |
| Ventilation | 3 113 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 2 038 | 0 |
| Summa | 41 551 | 8 412 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|---------------|----------|
| Underhåll av byggnad | 7 175 | 0 |
| Dörrar och lås | 10 608 | 0 |
| Summa | 17 783 | 0 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Sophämtning/renhållning | 117 849 | 112 366 |
| Grovsopor | 812 | 1 414 |
| Summa | 118 661 | 113 780 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 32 145 | 31 473 |
| Bredband | 0 | 10 598 |
| Samfällighetsavgifter | 1 655 130 | 1 401 853 |
| Fastighetsskatt | 85 668 | 82 028 |
| Summa | 1 772 943 | 1 525 952 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 1 316 | 938 |
| Tele- och datakommunikation | 0 | 62 |
| Inkassokostnader | 879 | 509 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 22 500 | 22 500 |
| Styrelseomkostnader | 4 300 | 4 252 |
| Fritids och trivselkostnader | 1 325 | 823 |
| Föreningskostnader | 25 042 | 7 450 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 178 754 | 173 760 |
| Överlåtelsekostnad | 9 190 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 7 880 | 0 |
| Övriga förvaltningsarvoden | 0 | 2 000 |
| Administration | 14 407 | 13 243 |
| Konsultkostnader | 0 | 12 563 |
| Bostadsrätterna Sverige | 6 120 | 6 120 |
| Summa | 271 712 | 244 220 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 105 000 | 68 000 |
| Övriga arvoden | 0 | 3 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 32 986 | 21 747 |
| Summa | 137 986 | 92 747 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 597 120 | 410 605 |
| Dröjsmålsränta | 44 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 57 |
| Summa | 597 164 | 410 662 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 53 547 977 | 53 547 977 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 53 547 977 | 53 547 977 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -7 576 647 | -7 202 516 |
| Årets avskrivning | -361 515 | -374 131 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -7 938 162 | -7 576 647 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 45 609 815 | 45 971 330 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>20 600 000</i> | <i>20 600 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 47 182 000 | 47 182 000 |
| Taxeringsvärde mark | 13 322 000 | 13 322 000 |
| Summa | 60 504 000 | 60 504 000 |

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 3 500 | 3 500 |
| Summa | 3 500 | 3 500 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 3 590 | 2 927 |
| Momsavräkning | 18 303 | 18 303 |
| Klientmedel | 0 | 1 594 463 |
| OBS-konto | 0 | -50 |
| Transaktionskonto | 446 228 | 0 |
| Borgo räntekonto | 1 066 965 | 1 054 728 |
| Summa | 1 535 086 | 2 670 371 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 397 317 | 267 130 |
| Upplupna intäkter | 62 716 | 0 |
| Summa | 460 033 | 267 130 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | | 4,80 % | 7 000 000 | 8 500 000 |
| Swedbank | 2024-06-19 | 1,50 % | 7 372 588 | 7 772 588 |
| Swedbank | 2024-10-25 | 1,19 % | 13 000 000 | 13 000 000 |
| Summa | | | 27 372 588 | 29 272 588 |
| Varav kortfristig del | | | 27 372 588 | 8 900 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 372 588 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor | 93 255 | 75 958 |
| Uppl kostnad arvoden | 30 461 | 33 461 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 9 571 | 10 513 |
| Förutbet hyror/avgifter | 300 116 | 262 954 |
| Summa | 433 403 | 382 886 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 33 067 000 | 33 067 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Haninge

Niklas Axelsson
Ordförande

Jonas Larsson
Styrelseledamot

Helen Ann-Sofie Hallqvist
Styrelseledamot

Ingegerd Angelica Katar Pettersson
Styrelseledamot

Nils Johan Mikael Törnkvist
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eriksbergsparken 2, org. nr 769605-0785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eriksbergsparken 2 för år 2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 upp lyser, 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eriksbergsparken 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 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 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsatt att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor