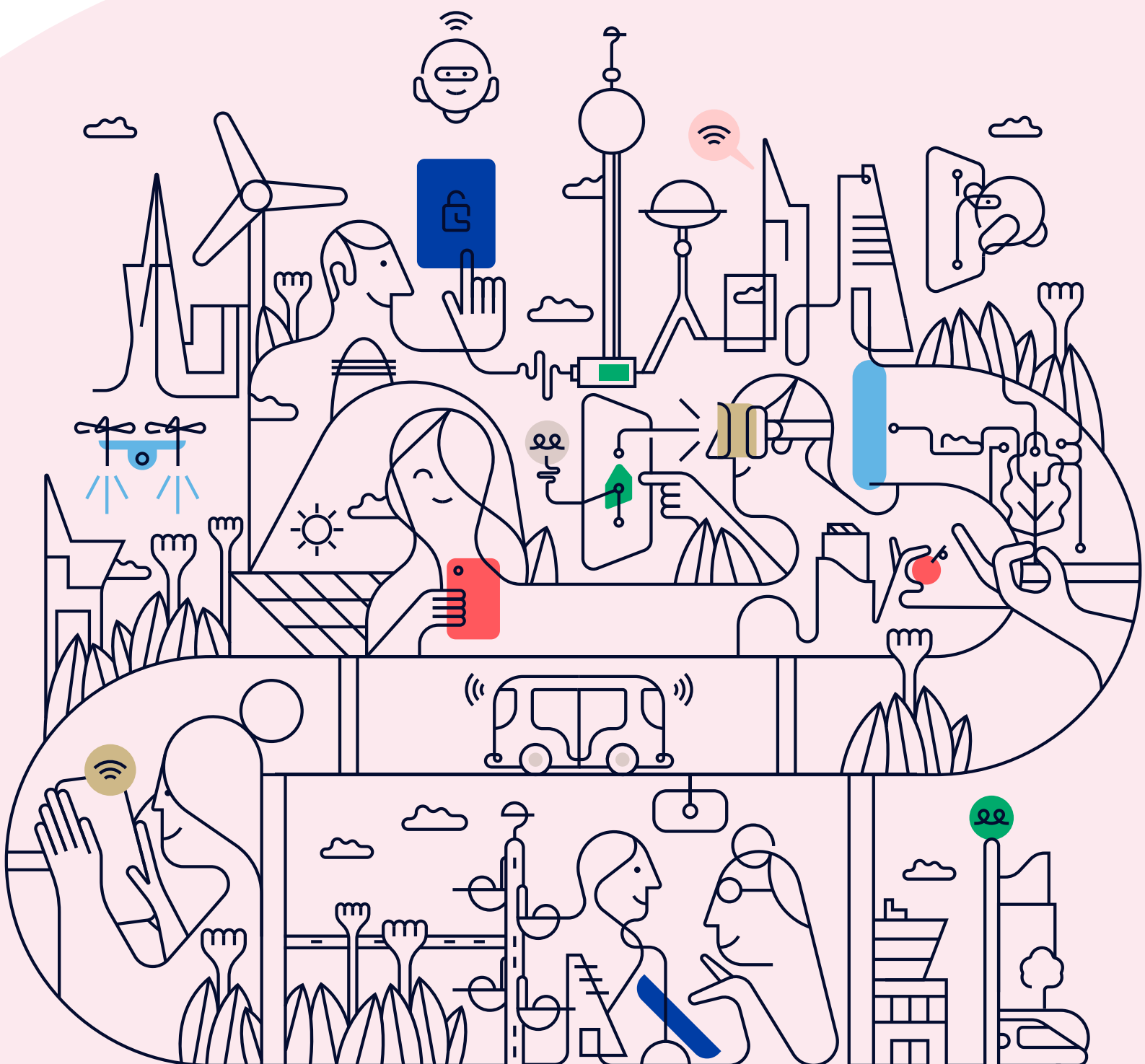




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekuddshöjden

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. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 140:6	2011	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009-2011 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 135 bostadsrätter om totalt 9 499 kvm. Byggnadernas totalyta är 16 409 kvm, varav 6 910 är lokal/garage.

Styrelsens sammansättning

Patrik Carlsson	Ordförande
Lillemor Sundt	Styrelseledamot
Alexander Koba	Styrelseledamot
Roger Holmqvist	Styrelseledamot
Solveig Ekman	Styrelseledamot
Christoffer Bambaie	Suppleant
Douglas Falk	Suppleant

Valberedning

Josefin Falk
Julia Abrahamsson
Marie Fogman Göthberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Petter Kindlund Auktoriserad revisor Moore Allegretto Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2071.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Optimering av värmepumparnas styrsystem
All allmän belysning utbytt till LED
Nya postfack installerade vid låghusen
- 2022** ● Kameraövervakning installerad i garaget
Utökning av en bostadslägenhet i föreningen färdigställd och föreningen har nu 135 lägenheter
Ny stödmur anlagd vid avfallskärl vid Ekuddsvägen 6 samt ny omkringliggande plantering
- 2021** ● Dörrar i garage kompletterade med brytskydd och ommålats
Tio nya elbilsaddare installerade i garaget
Elektriska dörröppnare installerade i höghusentréer
- 2019** ● Innegården har fått ny yta med marktegel samt kompletterat med sittbänkar vid grillplatsen
- 2018** ● Underjordiska avfallskärl utbytta till två kärl för hushållsavfall samt två kärl för matavfall
Jordförbättring på innegården för ett bättre klimat för växter och till viss del har även nya växter planterats
Utemöbler har ytskiktsbehandlats
Sex elbilsaddare installerade i garaget
- 2017** ● Byggherre Peab hade under 2-års besiktning fått anmärkningar på brunnarna på innergården på grund av läckage in till garage. Samtliga har undersökts och felaktiga korrigerats.
- 2015** ● Uppsättning av flaggstång till innergård med tillhörande julfrysning
Entréerna i höghusen har fått ekbeklädda postfack samt ekbeklädda radiatorer
- 2014** ● En bredare trappa med brannvagnsramp anlagd vid Ekgränd

Avtal med leverantörer

Bredband, TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum
Entrémattor	Elis textil och mattor
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Förbrukningsmätning	Ngenic
Garageadministration	Storholmen Parkering
Garageportar	UNA portservice AB
Hissar	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
Jour	Securitas Bevakning AB
Lås	Great Security
Snöröjning och trädgårdsarbete	Trädgårdsbyggarna
Städning	XLNT Facility AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Ventilation	Raukas Ventilation AB
Återvinning	Pre Zero AB
Service hissar	Hissen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

OVK genomförd enligt tidplan och krav med hjälp av Raukas ventilation

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning för parkeringsplatser inom föreningens garage från och med 2024-07-01. Avgiften för medlemmar i föreningen ökar med 50 kr/mån. Avgift för icke medlemmar ökar med ca 7 %.

Förändringar i avtal

Byte av leverantör - städning (XLNT Facility AB)

Byte av leverantör - hissarna gällande skötsel och service (Hissen AB)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 195 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 196 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 734 875	8 496 153	8 771 348	8 370 241
Resultat efter fin. poster	-843 082	-2 468 627	-97 205	402 361
Soliditet (%)	87	87	86	86
Yttre fond	3 018 511	3 822 841	3 788 080	3 794 817
Taxeringsvärde	341 600 000	341 600 000	341 600 000	251 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	680	665	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,5	71,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 136	4 227	4 464	4 709
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 394	2 447	2 584	2 724
Sparande per kvm totalyta, kr	132	115	184	217
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	89	94	50
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	30	27	22	20
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	19	18	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	127	135	134	86
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	3,93	1,26	-
Räntekänslighet (%)	6,08	6,36	-	-

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 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.

Upplysning vid förlust

Pga ökade räntekostnader 2024, vatten och elpriser uppstod ett underskott. För 2025 kommer föreningen öka intäkterna och resultatet kommer sluta på plus enligt lagd budget.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	198 114 000	-	-	198 114 000
Upplåtelseavgifter	77 096 000	-	-	77 096 000
Fond, yttre underhåll	3 822 841	-1 322 609	518 279	3 018 511
Balanserat resultat	3 935 266	-1 146 018	-518 279	2 270 969
Årets resultat	-2 468 627	2 468 627	-843 082	-843 082
Eget kapital	280 499 480	0	-843 082	279 656 398

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 789 248
Årets resultat	-843 082
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-518 279
Totalt	1 427 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	38 625
Balanseras i ny räkning	1 466 512

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	8 734 875	8 496 153
Övriga rörelseintäkter	3	57 966	360 566
Summa rörelseintäkter		8 792 841	8 856 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 403 154	-6 048 265
Övriga externa kostnader	9	-309 985	-349 059
Personalkostnader	10	-287 483	-310 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 026 400	-3 026 400
Summa rörelsekostnader		-8 027 023	-9 734 054
RÖRELSERESULTAT		765 818	-877 335
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 987	29 227
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 650 887	-1 620 519
Summa finansiella poster		-1 608 900	-1 591 292
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-843 082	-2 468 627
ÅRETS RESULTAT		-843 082	-2 468 627

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	317 263 942	320 290 342
Summa materiella anläggningstillgångar		317 263 942	320 290 342
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		317 263 942	320 290 342
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 630	44 190
Övriga fordringar	13	843 302	1 898 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	283 672	0
Summa kortfristiga fordringar		1 148 604	1 942 887
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 000 107	491 552
Summa kassa och bank		3 000 107	491 552
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 148 712	2 434 439
SUMMA TILLGÅNGAR		321 412 654	322 724 781

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		275 210 000	275 210 000
Fond för yttre underhåll		3 018 511	3 822 841
Summa bundet eget kapital		278 228 511	279 032 841
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 270 969	3 935 266
Årets resultat		-843 082	-2 468 627
Summa fritt eget kapital		1 427 887	1 466 639
SUMMA EGET KAPITAL		279 656 398	280 499 480
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	39 288 500	40 153 500
Leverantörsskulder		251 987	229 083
Skatteskulder		683 346	670 085
Övriga kortfristiga skulder		267 139	155 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 265 284	1 016 780
Summa kortfristiga skulder		41 756 256	42 225 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 412 654	322 724 781

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	765 818	-877 335
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 026 400	3 026 400
	3 792 218	2 149 065
Erhållen ränta	41 987	29 227
Erlagd ränta	-1 701 993	-1 665 364
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 132 212	512 928
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	283 800	-197 615
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	447 061	157 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 863 073	473 063
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-865 000	-2 252 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-865 000	-2 252 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 998 073	-1 778 937
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 828 344	3 607 281
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 826 416	1 828 344

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekuddshöjden 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, 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:

Fastighetsförbättringar	5 %
Byggnad	1,01 - 10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 329 836	5 325 977
Hysesintäkter garage	952 945	889 366
Hysesintäkter garage, moms	1 218 694	1 173 970
Kallvatten, moms	340 349	237 914
Varmvatten, moms	342 988	249 598
El, moms	450 376	498 977
Elintäkter laddstolpe moms	46 893	72 836
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 000	0
Dröjsmålsränta	355	187
Pantsättningsavgift	13 467	8 841
Överlåtelseavgift	10 078	13 130
Administrativ avgift	1 960	4 410
Andrahandsuthyrning	21 473	20 946
Övriga fakturerade kostnader	250	0
Vidarefakturerade kostnader	4 212	0
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	8 734 875	8 496 153

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	359 290
Övriga intäkter	850	1 276
Försäkringsersättning	57 116	0
Summa	57 966	360 566

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	229 881	358 080
Fastighetsskötsel utöver avtal	35 386	177 160
Fastighetsskötsel gård enl avtal	192 520	157 785
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	20 731
Städning enligt avtal	110 238	95 509
Städning utöver avtal	31 632	17 188
Besiktningar	4 125	0
Hissbesiktning	5 975	5 796
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	67 000	0
Brandskydd	144 835	65 823
Myndighetstillsyn	7 904	0
Gårdkostnader	18 500	0
Gemensamma utrymmen	16 297	27 833
Garage/parkering	125 480	3 619
Snöröjning/sandning	9 313	29 700
Serviceavtal	103 412	123 651
Mattvätt/Hyrmattor	42 970	37 468
Fordon	456	0
Förbrukningsmaterial	6 423	3 672
Summa	1 152 347	1 124 015

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	873
Tvättstuga	5 926	6 605
Trapphus/port/entr	0	13 736
Sophantering/återvinning	0	2 381
Dörrar och lås/porttele	35 294	66 302
VVS	35 151	20 966
Värmeanläggning/undercentral	0	28 123
Ventilation	31 996	32 989
Elinstallationer	23 532	93 650
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 174
Hissar	25 231	46 535
Tak	35 163	0
Mark/gård/utemiljö	0	10 456
Garage/parkering	62 032	68 840
Skador/klotter/skadegörelse	0	10 542
Summa	254 325	404 173

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	95 886
Värmeanläggning	0	482 500
Elinstallationer	0	534 200
Hiss	38 625	210 023
Summa	38 625	1 322 609

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 110 564	1 465 604
Uppvärmning	498 429	440 279
Vatten	482 211	310 550
Sophämtning/renhållning	164 126	161 362
Grovsopor	6 499	0
Summa	2 261 829	2 377 794

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	35 380	117 604
Självrisk	16 565	0
Bredband	301 277	361 532
Fastighetsskatt	344 420	340 539
Korr. fastighetsskatt	-1 613	0
Summa	696 029	819 675

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	5 720	6 020
Juridiska åtgärder	0	19 031
Inkassokostnader	514	0
Revisionsarvoden extern revisor	44 375	30 000
Styrelseomkostnader	399	0
Fritids och trivselkostnader	0	375
Föreningskostnader	6 913	15 387
Förvaltningsarvode enl avtal	196 971	188 956
Överlåtelsekostnad	22 066	16 542
Pantsättningskostnad	12 900	7 880
Administration	8 037	27 283
Konsultkostnader	11 813	27 292
Tidningar och facklitteratur	277	1 537
Bostadsrätterna Sverige	0	8 710
OBS-konto	0	46
Summa	309 985	349 059

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	217 200	214 800
Övriga arvoden	14 325	16 726
Arbetsgivaravgifter	55 958	78 803
Summa	287 483	310 329

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 650 883	1 620 519
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
Summa	1 650 887	1 620 519

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	351 126 604	351 126 604
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	351 126 604	351 126 604
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 836 262	-27 809 862
Årets avskrivning	-3 026 400	-3 026 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 862 662	-30 836 262
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	317 263 942	320 290 342
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 000 000</i>	<i>53 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	233 600 000	233 600 000
Taxeringsvärde mark	108 000 000	108 000 000
Summa	341 600 000	341 600 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 095	415 467
Momsavräkning	0	131 741
Övriga kortfristiga fordringar	12 898	14 698
Transaktionskonto	589 336	507 188
Borgo räntekonto	236 973	829 604
Summa	843 302	1 898 697

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11 749	0
Förutbet försäkr premier	113 053	0
Förutbet bredband	60 255	0
Upplupna intäkter	98 615	0
Summa	283 672	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-06-17	2,91 %	9 055 000	9 181 000
Nordea	2025-06-17	2,91%	14 892 500	15 505 500
Nordea	2025-06-17	2,91%	15 341 000	15 467 000
Summa			39 288 500	40 153 500
Varav kortfristig del			39 288 500	40 153 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 398 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	10 163	0
Uppl kostn el	154 912	0
Uppl kostnad Värme	52 155	0
Uppl kostn räntor	47 605	98 711
Uppl kostn vatten	38 124	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 676	0
Uppl kostnad arvoden	200 550	183 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	63 013	58 991
Förutbet hyror/avgifter	443 904	675 328
Förskott momspliktigt	109 527	0
Förskott momsfritt	141 655	0
Summa	1 265 284	1 016 780

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	75 900 000	75 900 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning från och med 2025-04-01 med ca 10 %, vilket innebär att avgifterna är tillbaka på samma nivåer som innan sänkningen som skedde 2022-04-01 (innan räntehöjningarna).

Underskrifter

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

Nacka

Alexander Koba
Styrelseledamot

Lillemor Sundt
Styrelseledamot

Patrik Carlsson
Ordförande

Roger Holmqvist
Styrelseledamot

Solveig Ekman
Styrelseledamot

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

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.03.2025 10:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.03.2025 08:51

DOCUMENT ID:

S1zszSAQ6yg

ENVELOPE ID:

HJL9GBAma1g-S1zszSAQ6yg

DOCUMENT NAME:

Brf Ekuddshöjden, 769619-3262 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LILLEMOR SUNDT lillemor.sundt@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 08:52 28.03.2025 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.143.160
2. Roger Holmqvist rogers.holmqvist@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 09:41 28.03.2025 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.77.13
3. Alexander Michal Koba alexander.koba1990@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 21:28 28.03.2025 21:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.143.51
4. PATRIK CARLSSON patrik91carlsson@gmail.com	Signed Authenticated	29.03.2025 07:53 28.03.2025 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.184.150
5. Solveig Susanne Ekman solan.ekman@gmail.com	Signed Authenticated	29.03.2025 10:05 29.03.2025 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.47.149
6. JOHN PETTER KINDLUND petter.kindlund@mooresweden.se	Signed Authenticated	29.03.2025 10:19 29.03.2025 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 185.138.67.22

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden

Org.nr 769619-3262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.03.2025 10:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.03.2025 08:51

DOCUMENT ID:

S1ljGr07aJx

ENVELOPE ID:

rJ5zBCmpkl-S1ljGr07aJx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Ekuddshöjden.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN PETTER KINDLUND	 Signed	29.03.2025 10:18	eID	Swedish BankID
petter.kindlund@mooresweden.se	Authenticated	29.03.2025 10:18	Low	IP: 185.138.67.22

* 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