



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö med säte i EKERÖ org.nr. 716418-0635 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ekerö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekebyhov 1:527	1985-01-01	1985

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
113	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 148
5	förråd	29
65	garageplatser	0
67	p-platser	0
Totalt 250 objekt		10 177

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 28 st 2 rok, 49 st 3 rok, 30 st 4 rok, 5 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Ekerö Närlunda GA:4	G:A	717909-4045	807 / 4772.64	Vägar med tillhörande slänter, Diken och dagvattenbrunnar, Mötesplatser, Vägbelysning, Parkeringsplatser, Grönområden, Gång-och cykelvägar, Gångbanor

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Athina Lindqvist	Ordförande	2023-07-19	
Jörgen Andersson	Ledamot	2023-05-10	
Ann-Sofie Ljung	Ledamot	2023-05-10	
Martin Nilsson	Ledamot	2022-05-20	
Mathias Wikland	Ledamot	2022-05-20	2024-05-28
Noor Mousawi	Ledamot	2024-05-28	
Simon Palmert	Ledamot	2023-05-10	
Sara Staffansson	Suppleant	2023-05-10	
Andreas Ljungberg	Suppleant	2024-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Athina Lindqvist, Simon Palmert, Ann-Sofie Ljung och Jörgen Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jörgen Andersson, Athina Lindqvist, Ann-Sofie Ljung, Martin Nilsson, Mathias Wikland, Noor Mousawi och Simon Palmert.

Revisorer har varit: Joakim Häll (ordinarie) och William Lindström (suppleant) Kungsbron Borevison vald av föreningen.

Valberedning har varit: Emelie Närdin, Sonny Wallgren, Håkan Olsson, Madeleine Ståhl och Mathias Wikland, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften ökade med 15 % från 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Övriga väsentliga händelser under 2024:

- Lagning av markytor och asfalt i området och vid carportar
- Ny belysning med sensorer i soprum
- Utredning, rivning och uttorkning av fuktskada

De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

- 2019 - Fönsterrenovering och åtgärd av skärmtak, hänggrännor och stuprör
- 2019 - Ommålning av utsida fönster
- 2020 - Nya vindskydd
- 2020 - Taken har tvättats från mossor och alger
- 2020 - Nya maskiner har installerats i tvättstugan
- 2020 - Fjärrvärme drogs in till värmecentralen, som spetsvärme
- 2020 - Lagstadgad radonmätning
- 2020-2022 Målning genomförts av föreningens samtliga träfasader samt förråd, och även träpanel har bytts ut vid behov.
- 2021 - Låssystem till samtliga gemensamhetsutrymmen är utbytt 2021
- 2021 - 2022 - Lokal har byggts om till lägenhet i kvartershuset och upplåts som bostadsrätt (Ekuddsvägen 12B)
- 2022 - Målning av parkeringslinjer i carportar
- 2022 - Källsorteringsrum har uppdaterats - för plast, kartong, metall och glas
- 2021-2022 - Föryngringsbeskränning av buskar, nedtagning av skadade träd

Föreningen följer, uppdaterar och planerar utefter gällande underhållsplan. Under kommande räkenskapsår -25 planerar föreningen att utöver en fastighetsbesiktning för följande.

- Målning nedre plan kvarterslokalen- Entré, tvättstuga, våtrum. Byte av en tvättmaskin.
- Målning av entre samt WC övre plan. Utbyte av plastmatta och vitvaror. Komplettering/utbyte av stolar / bord och köksredskap.
- Målning väggar och betonggolv panncentralen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 158 och under året har det tillkommit 15 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 162.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	21	10	85	142	202
Skuldsättning, kr/kvm	4 937	4 992	5 019	5 271	5 326
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 937	4 992	5 019	5 271	5 326
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	193	169	191	163	116
Årsavgifter, kr/kvm	708	608	586	586	586
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	89	91	92	90
Totala intäkter, kr/kvm	762	681	635	633	649
Nettoomsättning, tkr	7 732	6 694	6 482	6 462	6 610
Resultat efter finansiella poster, tkr	-701	-806	-61	-592	-598
Soliditet, %	22	23	23	20	21

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Utöver det har föreningens avgifter för fjärrvärme, vatten och sophämtning gått upp mer än budgeterat och man har hanterat en omfattande fuktskada som åtgärdats mellan två radhus. För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 5%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 537 925	0	0	4 537 925
Upplåtelseavgifter, kr	2 282 075	0	0	2 282 075
Underhållsfond, kr	21 365 296	0	2 296 000	23 661 296
S:a bundet eget kapital, kr	28 185 296	0	2 296 000	30 481 296
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 012 016	-806 378	-2 296 000	-15 114 394
Årets resultat, kr	-806 378	806 378	-700 665	-700 665
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 818 394	0	-2 996 665	-15 815 059
S:a eget kapital, kr	15 366 902	0	-700 665	14 666 237

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 296 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 818 394
Årets resultat, kr	-700 665
Reservation till underhållsfond, kr	-2 296 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 815 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-15 815 059
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 732 429	6 693 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	500	215 131
Summa Rörelseintäkter		7 732 929	6 908 933

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 163 982	-4 452 265
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 468	-95 025
Personalkostnader	Not 6	-137 566	-170 086
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-912 458	-912 458
Summa Rörelsekostnader		-6 314 474	-5 629 835

Rörelseresultat

1 418 455
1 279 099

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	26 240	5 064
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 145 360	-2 090 541
Summa Finansiella poster		-2 119 120	-2 085 477

Resultat efter finansiella poster

-700 665
-806 378

Resultat före skatt

-700 665
-806 378

Årets resultat

-700 665
-806 378

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	64 681 209	65 586 292
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	44 250	51 625
Summa Materiella anläggningstillgångar		64 725 459	65 637 917
Summa Anläggningstillgångar		64 725 459	65 637 917

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		396	616
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	722 785	1 019 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	291 434	199 385
Summa Kortfristiga fordringar		1 014 615	1 219 081
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	704 760
Summa Kortfristiga placeringar		0	704 760
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	531 857	505 026
Summa Kassa och bank		531 857	505 026
Summa Omsättningstillgångar		1 546 472	2 428 867
Summa Tillgångar		66 271 931	68 066 785

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 820 000	6 820 000
Fond för yttre underhåll	23 661 296	21 365 296
Summa Bundet eget kapital	30 481 296	28 185 296

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-15 114 394	-12 012 016
Årets resultat	-700 665	-806 378
Summa Ansamlad förlust	-15 815 059	-12 818 394

Summa Eget kapital	14 666 237	15 366 902
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 890 541	0
Summa Långfristiga skulder		6 890 541	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	43 208 969	50 658 794
Leverantörsskulder		183 731	618 003
Skatteskulder		102 358	123 515
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	11 888	13 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 208 207	1 286 027
Summa Kortfristiga skulder		44 715 153	52 699 882

Summa Skulder		51 605 694	52 699 882
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		66 271 931	68 066 785
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 418 455	1 279 099
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	912 458	912 458
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	912 458	912 458
Erhållen ränta	23 002	5 064
Erlagd ränta	-2 245 728	-1 919 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 187	277 318
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-84 050	32 056
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-434 536	329 689
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-518 586	361 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-410 399	639 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-559 284	-559 284
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-559 284	-559 284
Årets kassaflöde	-969 683	79 780
Likvida medel vid årets början	2 228 733	2 148 954
Likvida medel vid årets slut	1 259 050	2 228 733

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 180 368	6 168 720
	Hyror garage och parkeringsplatser	456 145	453 290
	Hyror övrigt	47 800	22 800
	Övriga primära intäkter	80 486	68 324
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 764 799	6 713 134
	Avgiftsbortfall	0	-18 852
	Hyresbortfall	-32 370	-480
	<i>Summa</i>	-32 370	-19 332
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 732 429	6 693 802
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	500	215 131
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	500	215 131

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-387 076	-372 292
	Snö och halk-bekämpning	-194 283	-125 489
	Reparationer	-141 116	-155 126
	Planerat underhåll	0	-190 527
	Försäkringsskador	-280 425	-23 169
	El	-840 924	-909 183
	Uppvärmning	-325 328	-282 326
	Vatten	-794 723	-523 070
	Sophämtning	-404 227	-405 947
	Fastighetsförsäkring	-193 306	-168 057
	Kabel-TV och bredband	-425 314	-149 918
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 066 800	-1 040 144
	Förvaltningsavtalskostnader	-110 461	-107 016
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 163 982	-4 452 265
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 654
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 868	-11 018
	Administrationskostnader	-25 357	-22 973
	Extern revision	-25 625	-22 500
	Medlemsavgifter	-8 180	-8 180
	Föreningsverksamhet	-12 500	0
	Övriga förvaltningskostnader	-6 939	-27 700
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-100 468	-95 025
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-104 999	-131 132
	Sociala avgifter	-32 567	-38 954
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-137 566	-170 086
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	162	266
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	26 078	4 798
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	26 240	5 064

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 144 128	-2 086 104
	Övriga räntekostnader	-1 232	-4 437
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 145 360	-2 090 541
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 949 320	74 949 320
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 700 000	11 700 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	86 649 320	86 649 320
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 063 028	-20 157 944
	Årets avskrivningar	-905 083	-905 083
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 968 111	-21 063 028
	<i>Utgående redovisat värde</i>	64 681 209	65 586 292
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 710 000	108 013 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	100 800 000	61 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	241 510 000	169 613 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 156 000	75 156 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	75 156 000	75 156 600
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	73 750	73 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	73 750	73 750
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 125	-14 750
	Årets avskrivningar	-7 375	-7 375
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 500	-22 125
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 250	51 625

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

727 193

1 018 947

Övriga fordringar

-4 408

133

Summa Övriga fordringar

722 785

1 019 080

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

3 238

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

288 196

199 385

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

291 434

199 385

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

75

75

Bankkonto 7

27 024

139 755

Bankkonto 8

196

365 196

Bankkonto 9

504 562

0

Summa Kassa och bank

531 857

505 026

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,35%	2025-04-29	3 891 170	43 476
Stadshypotek AB	3,44%	2025-04-25	3 676 906	38 908
Stadshypotek AB	3,05%	2025-03-28	894 472	9 392
Stadshypotek AB	3,05%	2025-03-04	7 880 103	82 732
Stadshypotek AB	3,55%	2025-01-15	7 716 424	82 752
Stadshypotek AB	3,32%	2025-11-06	3 573 253	59 928
Stadshypotek AB	3,35%	2025-04-29	6 282 900	70 200
Stadshypotek AB	3,56%	2025-10-14	9 293 741	99 932
Stadshypotek AB	2,94%	2026-09-01	6 890 541	71 964
			50 099 510	559 284

Långfristig del

6 818 577

Nästa års amortering av långfristig skuld

71 964

Lån som ska konverteras inom ett år

43 208 969

Kortfristig del

43 280 933

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

559 284

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 237 136

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,32%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,35%	2025-04-29	3 891 170	43 476
Stadshypotek AB	3,44%	2025-04-25	3 676 906	38 908
Stadshypotek AB	3,05%	2025-03-28	894 472	9 392
Stadshypotek AB	3,05%	2025-03-04	7 880 103	82 732
Stadshypotek AB	3,55%	2025-01-15	7 716 424	82 752
Stadshypotek AB	3,32%	2025-11-06	3 573 253	59 928
Stadshypotek AB	3,35%	2025-04-29	6 282 900	70 200
Stadshypotek AB	3,56%	2025-10-14	9 293 741	99 932
Stadshypotek AB	2,94%	2026-09-01	6 890 541	71 964
			50 099 510	559 284

Nästa års amortering av långfristig skuld

71 964

Lån som ska konverteras inom ett år

43 208 969

Kortfristig del

43 280 933

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld

280

0

Källskatt

1 500

0

Övriga kortfristiga skulder

10 108

13 543

*Summa Övriga skulder***11 888****13 543****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

643 824

589 067

Upplupna räntekostnader

268 554

368 922

Övriga upplupna kostnader

295 829

328 038

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 208 207****1 286 027**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ekeby i Ekerö, org.nr. 716418-0635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekeby i Ekerö 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 31 december 2024 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ATHINA LINDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:52:29



NOOR MOUSAWI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 14:15:25



SIMON PALMERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 21:12:40



ANN-SOFIE LJUNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 21:41:12



JÖRGEN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 07:50:08



MARTIN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:30:32



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 21:15:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 21:14:47



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.