

# Bostadsrättsföreningen Ekskogen

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen Ekskogen

Org.nr: 769623-9602

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekskogen, 769623-9602, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

Ordförande	Hendrik Dijkstra
Ledamot	Rebecca Oliver
Ledamot	Erik Nilsson
Ledamot	Patrik Dahlström
Suppleant	Anders Eriksson
Suppleant	David Skyman
Suppleant	Jozef Silfverberg

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

2025
Avgått under året
2025
2025
2025
2025
2025

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor      Beatrice Fejde, Sonora Revision AB

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Jozef Silfverberg, Anders Eriksson & David Skyman.

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening, eller en ledamot och en suppleant i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Florsockret 1, Katrinplommonet 1 och Pudersockret 1 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 69 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförd 2015. Fastighetens adresser är Munstycksvägen 3, Pepparvägen 60, 62, 64 och 66 .

Föreningen upplåter 69 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler och 43 garageplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
9	23	7	21	9

Total tomtarea:	4 529	kvm
Total bostadsarea:	4 433	kvm
Total lokalarea	68	kvm
Total area Brflokale	75	kvm
Total area	4 576	kvm

#### Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	75	-
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	33	2040-07-02
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	35	2040-07-02

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-10-01.

#### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband & Kabel-TV	Telia AB
Städning	Samhall AB
Elavtal avseende volym	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Mätning El	Ngenic Sverige AB
SBA	Bredablick Förvaltning AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Serviceavtal portar	UNA Portar AB
Serviceavtal ventilation	Indoor Energy Services AB

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 212 751 kr (410 583 kr 2023) och planerat underhåll för 389 830 kr (1 335 380 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-10-25 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 961 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 210 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-30. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 8 överlåtelser av bostadsrätter (2023 skedde 9 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 92 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 90 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 639	4 635	3 754	3 753
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 054	-1 562	-460	-105
Förändring av underhållsfond	571	-393	821	877
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-424	-79	-80	211
Sparande, kr/kvm	117	203	184	244
Soliditet, (%)	77	77	77	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	971	906	767	767
Årsavgift för lokal, kr/kvm	1 245	1 020	887	887
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	95	88	92	92
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	926	840	730	730
Driftkostnad, kr/kvm	482	433	450	401
Energikostnad, kr/kvm	257	244	244	233
Ränta, kr/kvm	289	210	100	84
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	210	206	202	198
Skuldsättning, kr/kvm	9 375	9 534	9 561	9 719
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	9 517	9 677	9 705	9 866
Räntekänslighet, (%)	10	11	13	13
Snittränta, (%)	3.08	2.20	1.04	0.86

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	152 341 000	3 985 378	- 5 076 726	- 1 561 560
Disposition enligt föreningsstämma			-1 561 560	1 561 560
Avsättning till underhållsfond		961 000	-961 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-389 830	389 830	
Årets resultat				- 1 053 593
<b>Vid årets slut</b>	<b>152 341 000</b>	<b>4 556 548</b>	<b>- 7 209 456</b>	<b>- 1 053 593</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 638 286
Årets resultat före fondändring	- 1 053 593
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 961 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	389 830
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 8 263 049</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 8 263 049
<b>Totalt</b>	<b>- 8 263 049</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 375 724

4 050 760

Övriga rörelseintäkter

3

262 927

583 854

**Summa rörelseintäkter**

**4 638 651**

**4 634 614**

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 806 562

-3 726 152

Övriga kostnader

5

-258 429

-206 547

Personalkostnader

6

-114 598

-114 799

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 200 471

-1 200 473

**Summa rörelsekostnader**

**-4 380 060**

**-5 247 971**

## RÖRELSERESULTAT

**258 591**

**-613 357**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 360

12 807

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 321 544

-961 010

**Summa finansiella poster**

**-1 312 184**

**-948 203**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-1 053 593**

**-1 561 560**

**RESULTAT FÖRE SKATT**

**-1 053 593**

**-1 561 560**

**ÅRETS RESULTAT**

**-1 053 593**

**-1 561 560**



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader och mark	8, 9	191 962 845	193 163 316	
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>191 962 845</b>	<b>193 163 316</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>191 962 845</b>				<b>193 163 316</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Övriga fordringar	10	574 770	1 028 453	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	360 098	195 294	
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>934 868</b>	<b>1 223 747</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>934 868</b>				<b>1 223 747</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>				
<b>192 897 713</b>				<b>194 387 063</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		152 341 000	152 341 000
Underhållsfond		4 556 548	3 985 378
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>156 897 548</b>	<b>156 326 378</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 209 456	-5 076 726
Årets resultat		-1 053 593	-1 561 560
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 263 049</b>	<b>-6 638 286</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>148 634 499</b>	<b>149 688 092</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	12 , 13	29 732 452	29 369 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 732 452</b>	<b>29 369 100</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>29 732 452</b>	<b>29 369 100</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	13 169 700	14 256 968
Leverantörsskulder		367 873	215 980
Skatteskulder		7 281	18 413
Övriga skulder		30 351	827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	955 557	837 683
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 530 762</b>	<b>15 329 871</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>14 530 762</b>	<b>15 329 871</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>192 897 713</b>	<b>194 387 063</b>



# Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	258 591	-613 358
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 200 471	1 200 473
<b>Summa</b>	<b>1 459 062</b>	<b>587 115</b>
Erhållen ränta	9 360	12 807
Erlagd ränta	-1 321 544	-961 009
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>146 878</b>	<b>-361 087</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	146 126	-119 652
Förändring av rörelseskulder	288 159	217 682
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>581 163</b>	<b>-263 057</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring av långfristiga låneskulder	-723 916	-123 916
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-723 916</b>	<b>-123 916</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-142 753</b>	<b>-386 973</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>717 521</b>	<b>1 104 494</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>574 769</b>	<b>717 521</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Markanläggningar	10

## Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 093 595	3 721 596
Årsavgifter lokaler	76 488	76 488
Hyror p-platser/garage	205 641	252 676
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>4 375 724</b>	<b>4 050 760</b>



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	17 750	0
El	230 130	395 293
Försäkringsersättningar	0	47 546
Överlåtelseavgifter	9 791	10 399
Övriga intäkter	5 256	130 617
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>262 927</b>	<b>583 854</b>

### Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
<b>Driftskostnader</b>		
El	368 363	427 830
Uppvärmning	604 179	525 454
Vatten och avlopp	204 197	163 372
Avfallshantering	73 868	65 425
Teknisk förvaltning	322 121	304 169
Serviceavtal	157 311	137 689
Besiktningkostnader	6 081	4 629
Systematiskt brandskyddsarbete	123 098	27 100
Bredband	157 350	160 933
Kabel-TV	54 002	54 169
Försäkringar	74 915	43 923
Förbrukningsmaterial	13 535	20 538
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	44 960	44 960
	<b>2 203 981</b>	<b>1 980 189</b>
<b>Reparationer</b>		
Hiss	22 626	53 715
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	70 685
P-platser/garage	6 431	0
Övriga installationer	0	809
Klottersanering	1 003	3 305
Vattenskador	0	78 374
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 881	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	54 192	44 538
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 824	0
VA & sanitet, installationer	41 760	108 089
Värme, installationer	3 650	35 592
Ventilation, installationer	58 584	12 222
El, installationer	14 799	3 255
	<b>212 751</b>	<b>410 583</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	47 019	72 781
Hiss	62 500	232 603
Armaturer, gemensamma utrymmen	154 595	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	81 250	0
P-platser/garage	0	57 911
Ventilation, installationer	0	245 028
VA & sanitet, installationer	44 466	113 218
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	613 839
	<b>389 830</b>	<b>1 335 380</b>
<b>Totalt fastighetskostnader</b>	<b>2 806 562</b>	<b>3 726 152</b>



## Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 780	6 781
Förvaltningskostnader	150 208	147 781
Revision	36 625	26 750
Tele och post	12 212	10 549
Jurist- och advokatkostnader	41 563	0
Bankkostnader	2 939	1 104
IT-tjänster	2 001	1 721
Övriga externa tjänster	5 300	8 750
Övriga externa kostnader	800	3 113
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>258 428</b>	<b>206 549</b>

## Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	87 201	87 353
Sociala kostnader	27 397	27 446
	<b>114 598</b>	<b>114 799</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>114 598</b>	<b>114 799</b>

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	1 190 965	1 190 966
Markanläggningar	9 506	9 507
	<b>1 200 471</b>	<b>1 200 473</b>
<b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 200 471</b>	<b>1 200 473</b>



<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	142 915 900	142 915 900
Mark	60 000 000	60 000 000
Markanläggningar	95 066	95 066
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>203 010 966</b>	<b>203 010 966</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 9 825 468	- 8 634 502
Markanläggningar	- 22 182	- 12 675
Årets avskrivning på byggnader	- 1 190 965	- 1 190 966
Årets avskrivning på markanläggningar	- 9 506	- 9 507
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-11 048 121</b>	<b>-9 847 650</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>191 962 845</b>	<b>193 163 316</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	131 899 467	133 090 432
Mark	60 000 000	60 000 000
Markanläggningar	63 378	72 884
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	109 152 000	109 152 000
Taxeringsvärde mark	36 544 000	36 544 000
	<b>145 696 000</b>	<b>145 696 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	141 200 000	141 200 000
Lokaler	4 496 000	4 496 000
	<b>145 696 000</b>	<b>145 696 000</b>
<b>Not 9. Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	50 575 000	50 575 000
<b>Summa:</b>	<b>50 575 000</b>	<b>50 575 000</b>
<b>Not 10. Övriga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Klientmedelskonto Handelsbanken	574 769	717 521
Skattekonto	1	310 932
<b>Summa</b>	<b>574 770</b>	<b>1 028 453</b>
<b>Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna intäkter	106 479	111 001
Förutbetalda kostnader	253 619	84 293
<b>Summa</b>	<b>360 098</b>	<b>195 294</b>
<b>Not 12. Förfall fastighetslån</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 169 700	14 256 968
Förfaller 2-5 år från balansdagen	29 732 452	29 369 100
<b>Summa</b>	<b>42 902 152</b>	<b>43 626 068</b>





### Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2027-10-30	2,650 %	13 533 052	13 672 568
Swedbank	2026-10-23	4,240 %	15 599 400	15 683 800
Danske Bank	2025-12-30	3,590 %	13 169 700	13 669 700
Stadshypotek	2027-10-30	2,650 %	600 000	600 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>42 902 152</b>	<b>43 626 068</b>

### Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	108 079	105 000
Upplupna räntekostnader	181 342	143 339
Förutbetalda intäkter	372 279	385 044
Upplupna revisionsarvoden	32 000	26 000
Upplupna kostnader	261 857	178 300
<b>Summa</b>	<b>955 557</b>	<b>837 683</b>

### Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 5 % från 1 januari 2025.



# Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Hendrik Dijkstra  
Ordförande

---

Erik Nilsson  
Ledamot

---

Patrik Dahlström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Beatrice Fejde, Sonora Revision AB  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2025 15:51

**SENT BY OWNER:**

Ali Abdelamir • 19.05.2025 09:09

**DOCUMENT ID:**

r1-FQFUOZge

**ENVELOPE ID:**

S1gtmF8d-gl-r1-FQFUOZge

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Ekskogen.  
pdf

17 pages

**SHA-512:**

54a9390d899c4436c336164d722c355776edd654fe9a2  
adb012be34134a9e56c054afc8d7db640f93f5dc19da96  
c81a4a879f666b741f88df2e2d90e4c9546c8

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

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HENDRIK ALEXANDER DIJK STRA	 Signed	19.05.2025 12:39	eID	
	Authenticated	19.05.2025 12:35	Low	
PATRIK JOHAN DAHLSTRÖ M	 Signed	19.05.2025 13:54	eID	
	Authenticated	19.05.2025 09:10	Low	
Erik Richard Fritz Nilsson	 Signed	19.05.2025 15:36	eID	
	Authenticated	19.05.2025 15:35	Low	
Beatrice Fejde	 Signed	21.05.2025 15:51	eID	
	Authenticated	21.05.2025 15:50	Low	

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

## Attachments

No attachments related to this 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

# Sonora | Revision

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Ekskogen

Org.nr 769623-9602

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekskogen 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 revisionsmed 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 Brf Ekskogen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 den dag som digital signatur visar

---

Beatrice Fejde  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2025 15:59

**SENT BY OWNER:**

Beatrice Fejde • 21.05.2025 15:58

**DOCUMENT ID:**

HkL-2LiZll

**ENVELOPE ID:**

ByHbnliZxx-HkL-2LiZll

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse BRF Ekskogen 20250521.pdf

3 pages

**SHA-512:**

ce7f1ef14644f7dd59ca94523780331f0eb2b008e3697bd  
6af0e76a5298f1e82bc10b0eb6f1c51e9e4d0ec4e8bb132  
be7d3743d2f8dda502c88037a3491c04be

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Beatrice Fejde	Signed	21.05.2025 15:59	eID	
	Authenticated	21.05.2025 15:58	Low	

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

## Attachments

No attachments related to this 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



PAeS  
sealed



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

