



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekstaven

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-15 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
SOLNA EKSTAVEN 17	2003	SOLNA

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1976

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 57 bostadsrätter om totalt 4 406 kvm och 2 lokaler om 572 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4978 kvm.

Styrelsens sammansättning

Imran Rafiq Davidsson	Ordförande
Aleksandar Labroski	Kassör
Gilda Gertrudes Moupondo	Styrelseledamot
Lars-Erik Angeklint	Styrelseledamot
Petter Cederqvist	Styrelseledamot
Asmait Gebreyohannes	Suppleant

Valberedning

Agneta Udin Angeklint, Viktor Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamoterna

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|--|
| 2024 | ● Installation av galler till cykelförvaring (2st)
Byte av torkskåp i tvättstugan
Upprustning av ytskikt i hyresrätt i B-porten
Installation av 8st laddstolpar till parkeringsplatser 2-9 |
| 2023 | ● Balkongbesiktning
OVK, från- och tilluft, lokaler
Entréportar, ek, lackning och justering
Avloppsstammar, spolning |
| 2022 | ● Ombyggnation av ny sophantering |
| 2021 | ● Byte av en tvättmaskin - Byte av en av fyra föreningens äldre tvättmaskiner
Renovering av fasad mot innergård
Renovering av tegelfasad
MSB kontroll av skyddsrum + åtgärder
Montering av Bom
Inglasning av balkonger
Renovering av skärmtak
Omläggning av tak - Omläggning av tak ny material |
| 2020 | ● Byte av en torktumlare - Byte av en av två föreningens torktumlare
Målning av entre - Målning av entre på 5A och 5B |
| 2019 | ● OVK-besiktning - Justering av ventilation
Brandsäkerhetsåtgärder - Översyn och komplettering av brandsäkerhetsutrustning |
| 2016-2020 | ● Byte av armaturer i trapphus - Pågående då de från 2016 går sönder en efter en. |
| 2016 | ● Radiatortermostater - Byte av termostater på element i enskilda lägenheter
Värmestamsventiler |

- 2015** ● Fiberinstallation - Installation av fiber till fastighetens samtliga lägenheter och lokaler
Fönsterrenovering - Renovering av fönster samt byte till invändiga energiglas
- 2014** ● Stambyte - Byte av stammar för avlopp, dagvatten och kall/varm-vattenledningar
- 2013-2019** ● Installation av fasad- och gårdsbelysning
- 2013-2014** ● Byte av föreningens två torktumlare
- 2013** ● Renovering av skärmtak
Lagning av balkonger
Omfogning av fasad
Spolning av brunnar för tak- och markavvattning
- 2012** ● Anläggning av lekplats - Gjordes av förskolan
- 2011** ● Byte av hissar - I båda portarna
Stamspolning/filmning - Utredning av eventuellt stambyte
- 2007** ● Gården gjordes om - Anläggning av grillplats m.m.

Planerade underhåll

- 2025** ● P-platser, linjemarkering, enkel behandlning
Lägga om asfalt på parkeringen
Byte av värmeanläggning

Avtal med leverantörer

Brandtillsyn	Brandsäkra AB
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsförvaltare, vinterunderhåll	Spetsudden AB
Grundutbud kabel-TV	Tele2 AB
Hiss service	Stockholm Hiss och Elteknik AB
Internet via fiber	Ownit Broadband AB
Lokalvård	Chris Facility AB
Postboxar, bokningstavla samt dörrmiljöer	DinBox Sverige AB
Tvättstuga service	Entema AB
El	Vattenfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat på två av sina lån med en sammanlagd summa om 5 miljoner kronor.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har föreningen bytt entreprenör för serviceavtalet avseende tvättstugan från Söderkyl till Entema. Vidare har elleverantören bytts från Fortum, där föreningen hade ett avtalslöst pris, till Vattenfall med rörligt pris och betydligt bättre villkor.

Övriga uppgifter

En bostadsrätt i B-porten drabbades av en allvarlig vattenskada som ledde till att hela badrummet och delar av hallen behövde saneras och återställas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 356 885	4 270 878	4 070 140	3 970 765
Resultat efter fin. poster	-1 015 708	-636 946	-793 014	-198 459
Soliditet (%)	58	54	-	-
Yttre fond	3 440 701	3 047 291	2 748 015	2 126 790
Taxeringsvärde	140 721 000	140 721 000	140 721 000	126 897 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	716	708	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,2	69,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 935	9 000	9 007	9 007
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 738	7 643	7 634	7 634
Sparande per kvm totalyta, kr	85	114	103	172
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	27	48	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	155	151	152	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	17	16	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	207	195	216	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,37	2,24	-	-
Räntekänslighet (%)	11,08	12,71	-	-

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 belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under det gångna året har föreningen drabbats av flera oväntade kostnader som lett till förlust. Bland annat inträffade en fuktskada (ca 100t) vilket var en betydande engångskostnad, samtidigt som vattenkostnaderna ökade med över 20%. Dessutom genomfördes nödvändiga investeringar såsom byte av avgasare (ca 136t), byte av torkskåp (ca 80t) samt installation av laddstolpar och ny elcentral (ca 345t).

Dessa kostnader, som delvis är engångsinsatser för att säkerställa fastighetens funktion och säkerhet, har haft en direkt påverkan på resultatet. Framöver planerar styrelsen att vara mer noggranna med hur avgifter och hyror beräknas, med regelbundna justeringar i takt med prisutvecklingen, för att bättre möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	42 203 183	-	592 299	42 795 482
Upplåtelseavgifter	7 750 351	-	2 257 701	10 008 052
Fond, yttre underhåll	3 047 291	-28 753	422 163	3 440 701
Kapitaltillskott	776 350	-	-	776 350
Balanserat resultat	-8 056 323	-608 193	-422 163	-9 086 679
Årets resultat	-636 946	636 946	-1 015 708	-1 015 705
Eget kapital	45 083 906	0	1 834 292	46 918 198

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 664 516
Årets resultat	-1 015 708
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-422 163
Totalt	-10 102 387

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	250 468
Balanseras i ny räkning	-9 851 919

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	4 356 885	4 270 878
Övriga rörelseintäkter	3	12 480	47 374
Summa rörelseintäkter		4 369 365	4 318 252
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 721 003	-2 480 978
Övriga externa kostnader	9	-423 845	-301 414
Personalkostnader	10	-226 458	-166 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 186 872	-1 176 084
Summa rörelsekostnader		-4 558 178	-4 124 564
RÖRELSERESULTAT		-188 813	193 688
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 067	20 966
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-847 962	-851 600
Summa finansiella poster		-826 895	-830 634
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 015 708	-636 946
ÅRETS RESULTAT		-1 015 708	-636 946

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	78 834 778	80 004 730
Maskiner och inventarier	13	138 361	155 281
Pågående projekt		342 550	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 315 689	80 160 012
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 315 689	80 160 012
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 877	65 924
Övriga fordringar	15	1 827 672	3 616 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	106 525	112 817
Summa kortfristiga fordringar		1 976 074	3 795 228
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	273 638
Summa kassa och bank		0	273 638
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 976 074	4 068 866
SUMMA TILLGÅNGAR		81 291 763	84 228 878

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 579 884	50 729 884
Fond för yttre underhåll		3 440 701	3 047 291
Summa bundet eget kapital		57 020 585	53 777 175
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 086 679	-8 056 323
Årets resultat		-1 015 708	-636 946
Summa ansamlad förlust		-10 102 387	-8 693 269
SUMMA EGET KAPITAL		46 918 198	45 083 906
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 000 000	26 000 000
Summa långfristiga skulder		16 000 000	26 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 500 000	12 000 000
Leverantörsskulder		128 526	196 104
Övriga kortfristiga skulder		37 135	291 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	707 904	657 545
Summa kortfristiga skulder		18 373 565	13 144 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 291 763	84 228 878

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-188 813	193 688
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 186 872	1 176 084
	998 059	1 369 772
Erhållen ränta	21 067	20 966
Erlagd ränta	-850 520	-851 600
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	168 606	539 138
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	25 972	-12 677
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-268 849	151 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-74 270	678 266
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-342 550	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-342 550	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 850 000	0
Amortering av lån	-4 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 650 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 066 820	678 266
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 732 132	3 053 866
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 665 312	3 732 132

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekstaven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 3,33 %
Maskiner och inventarier	8,33 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 945 530	2 911 620
Hysesintäkter bostäder	141 180	144 497
Hysesintäkter lokaler	896 163	841 332
Hysesintäkter lokaler, moms	97 521	91 560
Hysesintäkter p-plats	81 413	84 600
Hysesintäkter förråd	13 800	13 800
Deb. fastighetsskatt	69 936	69 936
Deb. fastighetsskatt, moms	7 272	8 048
Bredband	78 540	78 540
Elintäkter laddstolpe moms	608	0
IMD Laddstolpar Moms	1 200	0
Hysesintäkter, övrigt	0	1 000
Påminnelseavgift	300	480
Dröjsmålsränta	0	84
Pantsättningsavgift	3 151	4 725
Överlåtelseavgift	9 791	9 191
Administrativ avgift	931	0
Andrahandsuthyrning	9 554	6 365
Vidarefakturerade kostnader	0	5 100
Öres- och kronutjämning	-5	0
Summa	4 356 885	4 270 878

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	33 761
Övriga intäkter	12 480	13 613
Summa	12 480	47 374

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	160 335	155 203
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 747	40 948
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 133	6 043
Städning enligt avtal	116 735	117 943
Städning utöver avtal	14 460	0
Hissbesiktning	4 828	4 149
Brandskydd	20 402	70 922
Myndighetstillsyn	17 851	0
Gårdkostnader	2 329	590
Gemensamma utrymmen	5 562	3 191
Garage/parkering	1 157	0
Snöröjning/sandning	33 077	35 044
Serviceavtal	15 644	107 828
Mattvätt/Hyrmattor	16 606	15 671
Förbrukningsmaterial	5 995	4 486
Summa	429 860	562 018

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 560	6 362
Förskola	1 375	0
Tvättstuga	142 867	51 854
Trapphus/port/entr	0	5 003
Sophantering/återvinning	66 757	0
Dörrar och lås/porttele	32 723	17 340
Övriga gemensamma utrymmen	13 871	0
VVS	7 018	79 483
Värmeanläggning/undercentral	40 708	9 412
Ventilation	25 574	154 864
Elinstallationer	0	19 223
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 744
Hissar	31 981	80 272
Balkonger/altaner	0	3 664
Vattenskada	100 110	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 210
Summa	464 544	431 431

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	28 753
VVS	135 458	0
Garage/parkering	115 010	0
Summa	250 468	28 753

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	125 671	135 416
Uppvärmning	770 693	748 714
Vatten	133 281	83 153
Sophämtning/renhållning	102 456	85 871
Summa	1 132 101	1 053 154

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	155 943	140 719
Kabel-TV	15 059	14 140
Bredband	99 649	79 802
Fastighetsskatt	173 380	170 961
Summa	444 030	405 622

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	13 031	7 415
Inkassokostnader	0	564
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	32 407	0
Revisionsarvoden extern revisor	41 164	20 582
Styrelseomkostnader	5 362	307
Fritids och trivselkostnader	4 130	0
Föreningskostnader	20 877	33 260
Förvaltningsarvode enl avtal	122 645	117 717
Överlåtelsekostnad	10 026	14 700
Pantsättningskostnad	5 160	7 086
Administration	42 640	33 893
Konsultkostnader	126 402	59 402
Bostadsrätterna Sverige	0	6 490
Summa	423 845	301 414

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	177 825	131 839
Arbetsgivaravgifter	48 633	34 248
Summa	226 458	166 087

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	847 962	850 520
Dröjsmålsränta	0	540
Övriga räntekostnader	0	540
Summa	847 962	851 600

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 084 873	94 084 873
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 084 873	94 084 873
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 080 143	-12 920 979
Årets avskrivning	-1 169 952	-1 159 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 250 095	-14 080 143
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 834 778	80 004 730
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 913 709</i>	<i>19 913 709</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	85 721 000	85 721 000
Summa	140 721 000	140 721 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	269 587	269 587
Utgående anskaffningsvärde	269 587	269 587
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-114 305	-97 385
Avskrivningar	-16 920	-16 920
Utgående avskrivning	-131 225	-114 305
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	138 361	155 281

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024	2023
Pågående nyanläggning	342 550	0
Summa	342 550	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	39 830	33 461
Skattefordringar	122 113	124 532
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	417	0
Transaktionskonto	595 012	2 390 320
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	1 827 672	3 616 487

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	40 063
Förutbet fast skötsel	39 939	0
Förutbet försäkr premier	53 453	49 039
Förutbet kabel-TV	3 824	3 765
Förutbet bredband	0	19 950
Upplupna intäkter	9 309	0
Summa	106 525	112 817

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-12-22	2,70 %	7 500 000	12 000 000
Swedbank	2027-04-23	2,90 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2025-01-24	1,19 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2027-04-23	2,96 %	9 000 000	9 000 000
Summa			33 500 000	38 000 000
Varav kortfristig del			17 500 000	12 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	-363	0
Uppl kostn el	11 554	13 335
Uppl kostnad Värme	101 130	110 755
Uppl kostn räntor	51 245	53 803
Uppl kostnad arvoden	85 950	76 125
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 005	23 918
Förutbet hyror/avgifter	410 801	379 609
Beräkn arvode revision	20 582	0
Summa	707 904	657 545

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Solna

Aleksandar Labroski
Kassör

Gilda Gertrudes Moupondo
Styrelseledamot

Imran Rafiq Davidsson
Ordförande

Lars-Erik Angeklint
Styrelseledamot

Petter Cederqvist
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 10:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 10:15

DOCUMENT ID:

Sybp2G7Q-Ig

ENVELOPE ID:

BJa3MXQ-eg-Sybp2G7Q-Ig

DOCUMENT NAME:

Brf Ekstaven, 769608-9171 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

SHA-512:

7f8293d2fe811bc61b5bf61b00403350a7b36b3cd3b361
5f71c266d0186eba3b69724379af65d3ad14fc05aa196a
40064cc25699af0b38c7f8d8a596bb9a1d9d

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
1. LARS-ERIK ANGEKLINT 45stig@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 10:19 15.05.2025 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.207.90
2. PETTER CEDERQVIST petter.cederqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 16:35 15.05.2025 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.19.150
3. Imran Rafiq Davidsson imrandavidsson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2025 09:12 17.05.2025 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.207.86
4. ALEKSANDAR LABROSKI aleksandar.labroski@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2025 09:47 17.05.2025 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 89.150.138.232
5. Gilda Gertrudes Moupondo moupondogilda@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2025 21:50 17.05.2025 20:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.23
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 10:49 19.05.2025 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.58.178

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekstaven, org.nr 769608-9171.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekstaven för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste 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 Ekstaven för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 10:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 15.05.2025 10:15

DOCUMENT ID:

HkXTnM7mWgg

ENVELOPE ID:

S1l62fXQbge-HkXTnM7mWgg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Ekstaven 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

fb5dce347d716d859ab6dcf57f2253eb3a22fda3bfa076a
b253f18608f0cd00a344b2117404550a028cc882e86961
ef3247efc194a2ab2abe6168eb33097cfd3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	19.05.2025 10:49	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	19.05.2025 10:49	Low	IP: 2.71.58.178

* 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

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

 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