

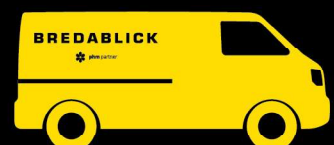
Bostadsrättsföreningen Ekot 1

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Ekot 1

Org.nr: 769621-4720

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 Ekot 1, 769621-4720, med säte i Malmö, 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 2010-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 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	Jacob Shakeri Hagström	2025
Ledamot	Håkan Klementsson	2025
Ledamot	Victoria Blomén	2025
Suppleant	Karol Kaminski	2025
Suppleant	Van Dinh	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Tanja Jörgensen
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av: styrelsen.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Ekot 1 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 51 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adresser är Faslterbogatan 22, 22A-B och Sölvesborgsgatan 1.

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	2 rok	2 rok
9	20	8	14

Total tomtarea:	923	kvm
Total bostadsarea:	2 124	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 912	kvm
- varav hyresrättsarea:	212	kvm
Total lokalarea:	155	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
CAPP	116		2026-04-01
Krzysztof Krzysztonek	14		2026-06-30
Vakant	25		-

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-13.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	Luleå Energi
Fjärrvärme	E.ON.
Jour	Örestads Industribevakning
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Förvaltning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Fastab

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 237 027 kr (144 442 kr 2023) och inget planerat underhåll (122 000 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-05-31 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 485 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 213 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-21. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 6 överlåtelse).

Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett (2023 år skedde inga upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 6 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 6 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 62 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 65 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 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 523	2 362	2 285	2 316
Resultat efter finansiella poster, tkr	139	201	-1 517	-1 536
Förändring av underhållsfond	485	353	0	-264
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-85	99	-1 257	-1 012
Sparande, kr/kvm	175	261	276	263
Soliditet, (%)	42	40	38	36
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 016	937	905	913
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	77	74	74	72
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	951	879	846	852
Lokalhyra, kr/kvm	1 261	1 213	1 180	1 131
Bostadshyra kr/kvm	1 646	1 420	1 377	1 327
Driftkostnad, kr/kvm	445	452	454	437
Energikostnad, kr/kvm	218	220	198	202
Ränta, kr/kvm	277	173	111	114
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	213	208	188	161
Skuldsättning, kr/kvm	9 946	10 106	10 398	10 904
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	11 855	12 303	12 659	13 275
Räntekänslighet, (%)	12	13	14	15
Snittränta, (%)	2.78	1.71	1.06	1.04

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad 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.

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	31 152 803	20 975 064	353 000	- 37 206 064	201 480
Disposition enligt föreningsstämma				201 480	-201 480
Uppskrivningsfond		-146 074		146 074	
Avsättning till underhållsfond			485 000	-485 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 091 100				
Årets resultat					139 115
Vid årets slut	32 243 903	20 828 990	838 000	- 37 343 510	139 115

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 37 004 584
Årets resultat före fondändring	139 115
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 485 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Upplösning uppskrivningsfond	146 074
Summa över/underskott	- 37 204 395

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 37 204 395
Totalt	- 37 204 395

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

2 348 220

2 176 218

Övriga rörelseintäkter

3

175 074

186 033

Summa rörelseintäkter

2 523 294

2 362 251

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 252 287

-1 297 517

Övriga kostnader

5

-174 550

-139 404

Personalkostnader

6

-85 423

-85 028

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-260 496

-260 497

Summa rörelsekostnader

-1 772 756

-1 782 446

RÖRELSERESULTAT

750 538

579 805

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

19 197

16 304

Räntekostnader och liknande resultatposter

-630 620

-394 629

Summa finansiella poster

-611 423

-378 325

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

139 115

201 480

RESULTAT FÖRE SKATT

139 115

201 480

ÅRETS RESULTAT

139 115

201 480



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	37 521 048	37 781 544
Summa materiella anläggningstillgångar		37 521 048	37 781 544
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 521 048	37 781 544
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 030
Övriga fordringar		14 349	17 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	132 683	66 028
Summa kortfristiga fordringar		147 032	88 406
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	2 421 237	1 260 579
Summa kassa och bank		2 421 237	1 260 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 568 269	1 348 985
SUMMA TILLGÅNGAR		40 089 317	39 130 529



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 243 903	31 152 803
Uppskrivningsfond		20 828 990	20 975 064
Underhållsfond		838 000	353 000
Summa bundet eget kapital		53 910 893	52 480 867
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-37 343 510	-37 206 064
Årets resultat		139 115	201 480
Summa fritt eget kapital		-37 204 395	-37 004 584
SUMMA EGET KAPITAL		16 706 498	15 476 283
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	7 690 000	16 894 303
Summa långfristiga skulder		7 690 000	16 894 303
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 690 000	16 894 303
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12	14 976 803	6 137 500
Leverantörsskulder		210 747	165 496
Skatteskulder		5 957	11 965
Övriga skulder		9 436	22 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	489 876	422 905
Summa kortfristiga skulder		15 692 819	6 759 943
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 692 819	6 759 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 089 317	39 130 529



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		750 538	579 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		260 496	260 497
Summa		1 011 034	840 303
Erhållen ränta		19 197	16 304
Erlagd ränta		-630 620	-394 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		399 611	461 978
Förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-58 626	-37 096
Förändring av rörelseskulder		93 573	-801 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten		434 558	-376 271
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		5 772 500	7 890 000
Amortering av låneskulder		-6 137 500	-8 555 000
Årets upplåtna lägenheter		1 091 100	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		726 100	-665 000
Årets kassaflöde		1 160 658	-1 041 271
Likvida medel vid årets början		1 260 579	2 301 851
Likvida medel vid årets slut		2 421 237	1 260 579



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	115-120
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 818 323	1 644 900
Hyror bostäder	348 919	357 780
Hyror lokaler	180 978	173 538
Totalt årsavgifter och hyror	2 348 220	2 176 218



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	28 324	34 813
Debiterad fastighetsskatt	9 003	11 073
Överlåtelseavgifter	9 671	5 147
Övriga intäkter	4 005	12 732
Kommunikation	124 071	122 268
Totalt övriga rörelseintäkter	175 074	186 033

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	40 783	38 127
Uppvärmning	301 744	324 115
Vatten och avlopp	155 238	139 211
Avfallshantering	52 005	51 627
Teknisk förvaltning	164 488	157 736
Serviceavtal	10 000	9 875
Besiktningsskostnader	0	30 000
Systematiskt brandskyddsarbete	22 560	21 800
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 806	4 950
Bredband	100 980	100 980
Kabel-TV	33 747	31 686
Försäkringar	26 192	23 351
Förbrukningsmaterial	4 649	3 640
Hyressättningsavgift	908	908
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	95 160	93 069
	1 015 261	1 031 075
Reparationer		
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	22 500
Bostäder	3 688	26 875
Lokaler	12 859	0
Vattenskador	143 420	11 937
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 782	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 105	17 409
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	7 500
VA & sanitet, installationer	30 678	29 307
Värme, installationer	10	28 914
El, installationer	31 485	0
	237 027	144 442
Planerat underhåll		
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	65 375
Lokaler	0	56 625
	0	122 000
Totalt fastighetskostnader	1 252 287	1 297 517



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	103 345	97 120
Revision	24 075	22 850
Tele och post	2 925	3 510
Jurist- och advokatkostnader	34 425	9 942
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 290	0
Bankkostnader	1 161	350
Hyra av anläggningstillgångar	220	0
IT-tjänster	220	456
Övriga externa tjänster	3 889	4 375
Övriga externa kostnader	0	801
Totalt övriga kostnader	174 550	139 404

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	65 000	64 700
Sociala kostnader	20 423	20 328
	85 423	85 028
Totalt personalkostnader	85 423	85 028

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	260 496	260 497
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	260 496	260 497



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	14 079 955	14 079 955
Mark	4 220 038	4 220 038
Utgående anskaffningsvärden	18 299 993	18 299 993
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 493 511	- 1 379 089
Årets avskrivning på byggnader	- 114 421	- 114 422
Utgående avskrivningar	-1 607 932	-1 493 511
Ingående uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	22 880 000	22 880 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	- 1 904 938	- 1 758 863
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 146 075	- 146 075
Utgående uppskrivningar	20 828 987	20 975 062
Utgående redovisat värde	37 521 048	37 781 544
<i>Varav</i>		
Byggnader	12 362 467	12 586 444
Uppskrivningar	20 828 987	20 975 062
Mark	4 220 038	4 220 038
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	25 453 000	25 453 000
Taxeringsvärde mark	14 350 000	14 350 000
	39 803 000	39 803 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	38 600 000	38 600 000
Lokaler	1 203 000	1 203 000
	39 803 000	39 803 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	29 800 000	29 800 000
Summa:	29 800 000	29 800 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	132 683	66 028
Summa	132 683	66 028
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 421 237	1 260 579
Summa	2 421 237	1 260 579
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 976 803	6 137 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 690 000	16 894 303
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	22 666 803	23 031 803



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-01	2,82 %	4 844 103	4 994 103
Stadshypotek	2026-06-01	4,09 %	5 290 000	5 390 000
Stadshypotek	2028-12-30	3,45 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2025-06-01	0,75 %	4 260 200	4 310 200
Stadshypotek	Löst	0,63 %	0	5 837 500
Stadshypotek	2025-06-02*	3,20 %	5 772 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			22 666 803	23 031 803
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 976 803	-6 137 500
			7 690 000	16 894 303

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum, räntan följer STIBOR 3M.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	85 423	85 423
Upplupna räntekostnader	34 986	20 453
Förutbetalda intäkter	257 696	189 304
Upplupna revisionsarvoden	24 000	22 800
Upplupna kostnader	87 771	104 925
Summa	489 876	422 905



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jacob Shakeri Hagström
Ordförande

Håkan Klementsson
Ledamot

Victoria Blomén
Ledamot

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

Ernst & Young
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 18:25

SENT BY OWNER:

Filippa Fernström • 06.05.2025 09:38

DOCUMENT ID:

HyesFn4velg

ENVELOPE ID:

BjiKnNwxex-HyesFn4velg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Ekot 1.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
SVEN JACOB MÅRTEN SHAKERI HAG STRÖM	Signed	06.05.2025 09:42	eID	
	Authenticated	06.05.2025 09:39	Low	
VICTORIA BLOMÉN	Signed	06.05.2025 18:46	eID	
	Authenticated	06.05.2025 18:40	Low	
Håkan Arne Hugo Klementsson	Signed	08.05.2025 11:33	eID	
	Authenticated	06.05.2025 13:20	Low	
TANJA TATIANA JÖRGENSEN	Signed	08.05.2025 18:25	eID	
	Authenticated	08.05.2025 18:20	Low	

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekot 1, org.nr 769621-4720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekot 1 för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ekot 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2025



RB BRF Ekot 1.pdf

(88658 byte)

SHA-512: 50aa62bfc7835b17e8a8679627950ac568972
c1ee582c813224140b4ade206ac556136790bec9a852fd
aa894371822ec930a5ccb3e413fc126c6048adbaacaaf

Underskrifter

2025-05-08 18:26:08 (CET)



Tanja Jörgensen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1f2aa8fde90acb733f852acc27011e9d9476792fba7a3804869451ac9dab45c7f79368b587789a8c592b103b85dd1debda1b3807d74be925baba4beaa91f2926



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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 avskrivning 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@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

