Årsredovisning 2024
Brf Ekbacken
Nr 1

Årsredovisning för

Brf Ekbacken nr 1

713600-0804

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning

Sid

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	7
Förändring eget kapital	8
Resultatdiposition	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Noter till resultat- och balansräkning	15
Revisionsberättelse	21
Underskrifter	24
Budget/Utfall 2021/Budget 2022	25
Underhållsplanen i tabellform	27
Valberedningens förslag	30

Motioner i bilaga

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1 med säte i Lidingö org.nr. 713600-0804 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidingö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lidingö 8:23	1973-01-01	1972
Totalt 1 objekt		

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och har tecknat fastighetsförsäkring genom Bostadsrätternas gruppförsäkring som f.n. är placerad i Folksam. Fastigheten är därigenom fullvärdesförsäkrad. I försäkringen ingår bl.a. egendom, avbrott, ansvar, styrelseansvar, byggherreansvar, entreprenad i egen regi, ombyggnad, rättskydd, förmögenhetsbrott, skadeståndsgaranti, olycksfall, transport och saneringsavtal. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring och bör tecknas av varje bostadsrättshavare.

Antal	Benämning	Total yta m^2
160	garageplatser	0
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 790
Totalt 352 objekt		**16 790**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 44 st 1 rok, 1 st 2 rok, 2 st 3 rok, 119 st 4 rok, 24 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Christine Montalvo	Ordförande	2023-07-05	
Henrik Berg von Linde	Ledamot	2019-07-01	
Terje Reistad	Ledamot	2022-06-17	2024-06-13
Tomas Berggren	Ledamot	2021-07-07	
Göran Lundkvist	Ledamot	2023-07-05	
Zora Wallberg	Ledamot	2024-06-13	
Zora Wallberg	Suppleant	2023-07-05	2024-06-13
Bo Richard Lundgren	Suppleant	2024-06-13	
Daniel Lodén	Suppleant	2023-07-05	2024-08-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Berggren och Görna Lundkvist.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Auktoriserad revisor Ivan Ticic, Ekonom Revision AB samt Ragnvald Jonsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Per Holmqvist, Eva Wieslander och Hans Grönlund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 71 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 30% från 1 januari med anledning av att stamrenoveringen påbörjades och skulle finansieras med lån.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan hösten 2022.

Åtgärder under räkenskapsåret:

2023 - 2026	Stambyte med våtrumsrenovering

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1992 – 1993	Yttertak: omläggning
1993 – 1994	Garage: pågjutning väggar
1996 – 1997	B-husets barnstuga: ombyggnad till tre bostadslägenheter
1996	Fjärrvärmecentraler: komponentbyten
2001 – 2003	Gårdsbjälklag: åtgärder fukt och sprickor
2005	Hissar: ombyggnad

2006	Garage: ny ventilationsanläggning
2006 – 2012	Fönster gatusidorna: reparation/byte/målning
2008	Ventilation: åtgärd markradon
2011	Balkonger: målning tak, väggar, fönster
2011	Entréer gatusidan: isolering burspråkens undersidor, ny infälld belysning
2015, 2018	Entréportar: byte
2017	Köksfönster: byte
2020	33:an : kökreparation/målning/ny belysning
2021	Garage: byte belysning, ommålning
2022	Garage: laddplatser
2022	Hissar: komponentbyte
2022	Lägenhet 203: mekaniskt ventilerad golvkonstruktion
2022-2023	B-huset plan 02 inkl 33:an : stambyte inkl våtrumsrenovering
2023	33:an : dörröppnare övre entréport och hissens dörrar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2020 – följande	Trapphus: byte belysning
2020 – 2026	Stambyte och våtrumsrenovering: utredning och genomförande
2020 – följande	Energianvändning: komponentbyten, kostnadsbesparande åtgärder
2023 – följande	Hissar: komponentbyten, ombyggnad
2024 – 2027	Entréer och trapphus: målning, byte belysning entréer
2025	Korridor plan 01: asbestsanering, golvbeläggning, målning
2026 – följande	Gårdbjälklag: åtgärder rörelsefogar och ytskikt
2028	Yttertak: omläggning

Föreningen

Föreningen omfattar 192 bostadsrättslägenheter, varav 10 lägenheter är sammanbyggda så att de i praktiken utgör 5 stycken.
Föreningen hade vid årets slut 273 medlemmar. Under året har 15 överlåtelser ägt rum.
Föreningen förfogar över 160 garageplatser som kan upplåtas med hyresrätt. Vid årets slut var 3 platser lediga i A-husets garage och 5 platser lediga i B-husets garage.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2024 med 71närvarande varav 2 med fullmakter.

Året har präglats av stambytet med våtrumsrenoveringar. Framför allt har B-husets medlemmar fått stå ut med buller och damm i lägenheten och huset. Bod med duschar och toa har funnits på plats. När arbetet varit klart har flertalet varit nöjda med resultatet och sina val. I enkäten som gjordes till medlemmarna i B-huset framkom att det fanns förbättringspotential framför allt i kommunikation och information.
Styrelsen har haft representanter med på samtliga byggmöten i pågående stambyte med vårumsrenovering samt på besiktningar.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden samt ett antal informella arbetsmöten.

Styrelsen har haft löpande kontakt med föreningens medlemmar bl a via telefon och e-post samt öppnat onsdagsjouren i styrelserummet mellan 18-19.
Ekbladet, föreningens informationsblad, har utkommit med 12 nummer under 2024. Ekbladet finns tillgängligt på föreningens hemsida https://brfekbacken1.com

Fastigheten – drift och underhåll verksamhetsåret 2024

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln utförs av R.Gimströmer Förvaltning AB med Robert Gimströmer som fastighetsskötare på heltid.
Arbetsuppgifterna omfattar förutom fastighetsskötsel även trädgårdsskötsel samt viss snöröjning och halkbekämpning.

Städning av trapphus och andra gemensamma utrymmen utförs av företaget Rena Huset Bromma AB.

Brandsäkerhet
Under 2010 inledde föreningen ett systematiskt brandskyddsarbete med protokollförd årlig brandsyn enligt checklista. Under 2021 engagerades brandskyddskonsult för revision av föreningens brandskyddsarbete och för kompletterande brandsyn. Revisionen föranledde inga anmärkningar men brandsynen ledde till förslag på förbättringar som styrelsen arbetar vidare med. Trapphusens rökluckor har funktionskontrollerats. Samtliga pulversläckare i garagen har bytts ut och nya brandsläckare och brandfiltar har anskaffats till tvättstugorna. Fastighetsskötarens veckorond omfattar även brandskydd.

Lägenheter
Samtidigt med stambytet under åren 2023-2026 renoveras våtrummen i alla lägenheter. Grundstandard för bad- och duschrum inkluderar elektrisk golvvärme och belysning med infällda spotlights i tak.
Lägenhetsbesiktningar utförs växelvis vartannat år i A- respektive B-huset, senast genomförda 2022 i B-huset. Efter färdigt stambyte kommer fastighetsskötarens lägenhetsregister att uppdateras och återkommande lägenhetsbesiktningar återupptas.

Yttertak
Yttertaken inspekteras och rensas regelbundet från skräp och fågelbon av fastighetsskötaren. Besiktning av taken gjordes senast 2018. Tätskikten bedömdes hålla cirka 10 år innan omläggning av tätskikten i sin helhet erfordras. Efter avslutata stambyte 2026 kan samordning med energisparåtgärder påverka hur omläggning skall genomföras.
Fastighetsskötaren rengör regelbundet dagvattenbrunnarna samt avluftningsrören till avloppen för kök/dusch respektive badrum.

Fasader
Samtliga köksfönster är utbytta mot nya med 3-glas energiglas med ett U-värde om 1,1 W/m2 K.
Föreningen har ett generellt bygglov för inglasning av balkonger och uteplatser. Ansökan om tillstånd för inglasning ställs till styrelsen på avsedd blankett vilken finns på hemsidan.
Markiser för balkonger och uteplatser tillåts med markisväv i en enhetlig kulör (grå), som förmedlas av fastighetsskötaren.

Skydd mot inbrott
Efter lägenhetsinbrott 2018 och 2019 initierade styrelsen en kampanj med syfte ökat skydd mot inbrott genom att medlemmarna skulle investera i säkerhetsdörrar, vredkåpor och säkerhetsbrevlådor. 40 lägenhetsinnehavare utnyttjade erbjudandet, varefter ett fåtal äldre lägenhetsdörrar av trä återstår. Brytskydd på byggnadernas samtliga entrédörrar monterades under 2019 och 2020.

Energi
Energideklaration görs vart 10:e år, senast utfört 2019. Nytt beräkningssätt 2023 medförde trots vidtagna energibesparingsåtgärder ökade primärenergital, innebärande energiklass E för A-huset och energiklass F för B-huset.
Styrelsen redovisade i i form av Ekbladet nr 4/2021 en genomarbetad utvärdering av möjliga energibesparande åtgärder inom föreningens byggnader. Utvärderade åtgärder inkluderar installation av system för värmeåtervinning ur ventilationsluft, av bergvärme och av solceller, samt av gemensamt elabonnemang med individuell mätning och debitering (IMD-el).
Synergieffekter vid stambytet samt möjligheter till statliga bidrag för energieffektiviseringsåtgärder bevakas.

Garage
Garagen städas årligen i maj månad, dock skedde ingen i B-huset 2024 pga stamrenoveringen. Garagens oljeavskiljare är inte godkända för biltvätt enligt dagens standard.
Föreningen har åtta tillgängliga laddplatser i varje garage. Av dessa var fem i A-garaget och sju i B-garaget uthyrda vid årsskiftet. Mottagare för fjärröppning av garagens portar installerades våren 2024.
Vattenläckage på ett antal ställen i de två garagen hålls under uppsikt och åtgärdades delvis under 2021. Renovering av de båda byggnadernas gårdsbjälklag ovan garagen planeras ske efter genomförd stamrenovering.

Skyddsrum
Skyddsrummen besiktigades 2019 och är efter åtgärder avseende golvbrunnarna godkända. Nästa besiktning när myndigheten så påkallar, preliminärt 2029. Skyddsrummen används i fredstid som lägenhetsförråd. Föreningen har arbetat med att bygga upp en organisation med medlemmar som kan bidra för iordningställande av skyddsrummen vid förhöjd beredskap. Organisationen upprättades under 2022 och är operativ från och med 2023.

Tvättstugor
Fullservice av tvättstugornas tvätt- och torkutrustning utförs av fastighetsskötaren två gånger per år. Vitvaror underhålls och byts efterhand när de inte bedöms värda att reparera. Samtliga belysningsarmaturer byttes 2020 till LED-armaturer. Samordnat med stamrenoveringen 2024-25 åtgärdas ventilation och brandskydd, ny golvbeläggning och målning.

Fritidslokalen 33:an
Under 2024 försågs den övre entréporten samt hissens dörrar med dörröppnare. Lokalen har använts under 2024 för föreningens aktiviteter och som uppehållsrum för medlemmar under stamrenoveringen. Lokalen har inte hyrts ut.

Avloppsstammar
Under åren 2023-2026 genomförs inom båda bostadshusen fullständigt stambyte kombinerat med våtrumsrenovering. Spillvattenstammarna i markbjälklaget plan 01 relinas. Stambytet inom B-husets plan 02 inklusive 33:an utfördes 2023. Stambyte inom B-huset i sin helhet färdigställdes under 2024. Stambyte inom A-huset kommer att utföras under 2025. Pumpgropen för spillvatten i B-husets plan 02 servas årligen.

Vatten och värme
Undercentralerna för fjärrvärme servas årligen. Tekniken för reglering av vatten och värme styrs av fastighetsskötaren. De två undercentralerna är från 1996 och har fortlöpande underhållits, men har i princip uppnått sin tekniska livslängd. Byte av undercentraler kommer att samordnas med genomförande av energisparåtgärder

Luft och styr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utförs vart 3:e år i garagen och föreningslokalen (senast utfört 2019), samt i lägenheterna vart 6:e år (senast utfört 2015). På grund av pågående stambyte har anstånd för OVK beviljats till 2025. Skyltar om godkänd OVK för lägenheterna finns anslagna i entréerna.

Tilluftsfläktar för trapphus/korridorer samt till- och frånluftsfläktar i garagen rengörs och filter byts varje år genom fastighetsskötaren. Samtliga fläktar genomgår service och funktionsgenomgång årligen. Frånluftsfläktarna på taken är installerade 1997/98 och tillverkas inte längre. Fläktarna byts succesivt ut när de inte längre kan repareras. Byte av fläktarna ingår i eventuell kommande installation av frånluftsåtervinning.
Fläktar för radonsug vid A-husets gavlar hålls under uppsikt vid fastighetsskötarens veckoronder.

El, tele, data, TV
Belysningsarmaturerna på trapphusplanen byts successivt ut till nya rörelsestyrda LED-armaturer när de befintliga armaturerna fallerar. Vid utgången av 2024 hade 60 armaturer av totalt 130 st bytts ut.

Gruppavtalet med Tele 2 som rör Bredband 250/50 Mbit/sek, Tele2 TV Bas, fast IP-telefoni samt Trygg Surf gäller till 31 mars 2026. Styrelsen kommer att ta ställning till eventuell förlängning/omförhandling i början av år 2025.

Hissar
Hissarna besiktigas årligen. Hissarna är ombyggda 2005 och livslängden för hissarnas elektronik är begränsad. I samband med två strömavbrott 2022 havererade elektroniken i flera i hissar samtidigt. För att undvika lång stilleståndstid har föreningen numera en elektronikenhet (en sk frekvensomriktarer) i reserv.
Byte av bärlinor utförs vid besiktningsanmärkningar och gjordes för två hissar 2021 och för ytterligare tre hissar våren 2022.

Under 2022 byttes frekvensomriktare för 9 hissar, varvid dock 6 byten utgjorde försäkringsärenden.

Grannsamverkan
Efter ett styrelsebeslut i december 2018 initierades Grannsamverkan i föreningen i januari 2019. Ett kontaktombud finns för varje trappuppgång och namnet är anslaget i entréerna. Ett huvudkontaktombud finns också för varje hus och dessa är föreningens kontakter för kommunpolisens arbete med Grannsamverkan, t ex för spridande av material, information och rådgivning.

Utemiljö
Föreningen har löpande kontakt med markförvaltaren på Lidingö Stad. Bland annat diskuteras avvägning mellan naturvårdsintressen och föreningens önskemål om en bra boendemiljö. Lidingö Stads representant är överens med oss om att området behöver kontinuerligt underhåll så att bland annat sly och annan oönskad växtlighet hålls tillbaka. Målsättningen från Lidingö Stad är att genomföra slyrensning vart annat år och detta genomfördes senast 2022.

Vid föreningens städdagar vår och höst plockade vi själva kvistar och röjde en del sly och Lidingö Stad har uttryckt sin uppskattning över gott samarbete. Vid kommande städdagar kan vi fortsatt rensa och hålla efter sly mellan husen och fram till promenadstigen. Slyröjning får dock bara ske efter anvisning från styrelsen eller föreningens trädgårdsansvarige. Föreningen har inte tillstånd att beskära eller fälla träd på stadens mark.

Trädgårdsarbetet sköts av fastighetsskötare Robert Gimströmer.

Fritidskommittén
Föreningens stambyte har påverkat ”33an” under 2024

- Utställning av valmöjligheter till våra våtutrymmen har inhysts i entré och gym
- Köket har hållits öppet och TV installerats för att de medlemmar som haft pågående arbeten i lägenheten skulle ha en tillflyktsort
- Av skälen ovan har ingen uthyrning av lokalen för privata evenemang medgetts under stamrenoveringen

Schemalagda aktiviteter som bridge, bokklubb och gympa har fungerat som vanligt liksom att bibliotek, gym, bastu och duschar har varit öppna för våra medlemmar.

Efter **vårstädningen** den 13 april serverade vi ett 40-tal medlemmar lätt lunch.
Efter **stämman** den 29 maj stannade ca 80 personer för dryck och tilltugg.
Efter **höststädningen** den 19 oktober serverades ca 50 personer sedvanlig lättlunch.
Den 26 november bjöd styrelsen för första, men inte sista, gången in nya medlemmar till **introduktionskaffe**. Vid **adventskaffet** den 3 december deltog 65 medlemmar.

Ansvariga under året har varit Sigyn Sundström/Eva Wåhlmark, Ingrid Lindgren och Inga Reistad.

För allas kännedom finns en hjärtstartare i 33:an, uppsatt på väggen i hallen.

Ekonomi
Administrationen av den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm under 2024. Föreningens fastighetslån om 5,8 mkr hos SEB har lösts in. Upphandling av nya lån för stamrenoveringen har gjorts och det var Swedbank som vann upphandlingen. Ett lån om 25 mkr togs i januari, ränta 3,31% och ett lån om 25 mkr togs i augusti till ränta 2,83%. Upphandling ledde till lägre räntekostnader samt att ej använda medel placerats till bättre ränta. Räntekostnaden uppgår 2024 till 669 tkr mot budgeterade 1,6 mkr.
Föreningen har bytt till regelverk K3 till bokslutet 2022. Det planerade underhållet fördelas i redovisningen på det antal år som åtgärden skrivs av på.

Årets resultat är ett överskott om 3,7 mkr. Avskrivningskostnaderna blev lägre då inte B-huset är slutredovisat 2024. Det löpande underhållet blev dyrare bl a beroende uppgradering av låssystemet, hissreparationer samt vatten- och fuktskador.

Transaktion 09222115557544807664 Signerat AM, TB, ZW, HBvL, GL, RJ, IT

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 270 och under året har det tillkommit 21 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 273.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	278	195	84	72	90
Skuldsättning, kr/kvm	2 969	351	351	351	380
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 969	351	351	351	380
Räntekänslighet, %	4	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	215	196	195	182	156
Årsavgifter, kr/kvm	742	542	454	404	386
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	85	83	85	85
Totala intäkter, kr/kvm	809	634	545	474	454
Nettoomsättning, tkr	13 548	10 385	9 158	7 954	7 621
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 710	2 325	576	-409	568
Soliditet, %	44	82	82	81	82

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

Transaktion 09222115557544807664 Signerat AM, TB, ZW, HBvL, GL, RJ, IT

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	34 066 932	0	0	34 066 932
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	6 179 538	0	0	6 179 538
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 928 461	0	7 473 500	21 401 961
S:a bundet eget kapital, kr	**54 174 931**	**0**	**7 473 500**	**61 648 431**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 199 907	2 324 958	-7 473 500	-21 348 449
Årets resultat, kr	2 324 958	-2 324 958	3 709 760	3 709 760
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-13 874 949**	**0**	**-3 763 740**	**-17 638 689**
S:a eget kapital, kr	**40 299 982**	**0**	**3 709 760**	**44 009 742**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 7 473 500 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 874 949
Årets resultat, kr	3 709 760
Reservation till underhållsfond, kr	-7 473 500
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-17 638 689**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-17 638 689**

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 548 089	10 384 766
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 095	257 292
Summa Rörelseintäkter		**13 585 184**	**10 642 059**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 713 096	-6 525 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 315	-243 475
Personalkostnader	Not 6	-399 868	-391 886
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-928 154	-923 383
Summa Rörelsekostnader		**-9 206 433**	**-8 084 606**
Rörelseresultat		**4 378 751**	**2 557 453**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	474 097	14 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 143 087	-247 257
Summa Finansiella poster		**-668 990**	**-232 495**
Resultat efter finansiella poster		**3 709 760**	**2 324 958**
Resultat före skatt		**3 709 760**	**2 324 958**
Årets resultat		**3 709 760**	**2 324 958**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	44 165 071	42 200 819
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	176 021	237 342
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	36 395 864	3 911 539
Summa Materiella anläggningstillgångar		**80 736 956**	**46 349 701**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**5 000**	**5 000**
Summa Anläggningstillgångar		**80 741 956**	**46 354 701**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 475	405
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	18 549 906	2 126 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	289 366	323 671
Summa Kortfristiga fordringar		**18 857 748**	**2 450 702**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	824 963	517 770
Summa Kassa och bank		**824 963**	**517 770**
Summa Omsättningstillgångar		**19 682 711**	**2 968 473**
Summa Tillgångar		**100 424 667**	**49 323 174**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 246 470	40 246 470
Fond för yttre underhåll		21 401 961	13 928 461
Summa Bundet eget kapital		**61 648 431**	**54 174 931**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 348 449	-16 199 907
Årets resultat		3 709 760	2 324 958
Summa Ansamlad förlust		**-17 638 689**	**-13 874 949**
Summa Eget kapital		**44 009 742**	**40 299 982**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	49 468 750	0
Summa Långfristiga skulder		**49 468 750**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	375 000	5 887 138
Leverantörsskulder		4 085 714	972 120
Skatteskulder		28 916	37 809
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	30 541	30 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 426 004	2 095 421
Summa Kortfristiga skulder		**6 946 175**	**9 023 192**
Summa Skulder		**56 414 925**	**9 023 192**
Summa Eget kapital och skulder		**100 424 667**	**49 323 174**

Transaktion 09222115557544807664 Signerat AM, TB, ZW, HBvL, GL, RJ, IT

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 378 751	2 557 453
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	928 154	923 383
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**928 154**	**923 383**
Erhållen ränta	474 097	14 762
Erlagd ränta	-935 652	-247 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 845 349**	**3 248 341**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 781	-92 154
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 227 686	903 670
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**3 215 904**	**811 516**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**8 061 253**	**4 059 856**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-35 315 409	-3 911 539
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-35 315 409**	**-3 911 539**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	43 956 612	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**43 956 612**	**0**
Årets kassaflöde	**16 702 457**	**148 317**
Likvida medel vid årets början	**2 619 116**	**2 470 799**
Likvida medel vid årets slut	**19 321 572**	**2 619 116**

Transaktion 09222115557544807664 Signerat AM, TB, ZW, HBvL, GL, RJ, IT

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

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

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

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

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

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala

verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 105 246	9 093 690
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	349 866	0
Hyror garage och parkeringsplatser	997 595	854 099
Hyror förbrukningsbaserad	30 143	19 532
Hyror informationsöverföring	116 426	453 654
Hyror övrigt	22 800	4 404
Övriga primära intäkter	29 598	23 178
Summa Bruttoomsättning	**13 651 674**	**10 448 557**
Avgiftsbortfall	0	-62 291
Hyresbortfall	-103 585	-1 500
Summa	**-103 585**	**-63 791**
Summa Nettoomsättning	**13 548 089**	**10 384 766**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	37 095	257 292
Summa Övriga rörelseintäkter	**37 095**	**257 292**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 530 914	-1 327 884
	Snö och halk-bekämpning	-104 284	-104 051
	Reparationer	-634 017	-289 039
	Planerat underhåll	-34 495	-20 613
	Försäkringsskador	-179 171	-53 626
	El	-516 044	-449 363
	Uppvärmning	-2 759 708	-2 497 053
	Vatten	-337 858	-352 357
	Sophämtning	-383 548	-274 333
	Fastighetsförsäkring	-229 744	-207 256
	Kabel-TV och bredband	-488 796	-487 084
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-303 180	-295 554
	Förvaltningsavtalskostnader	-211 338	-167 647
	Summa Driftskostnader	**-7 713 096**	**-6 525 861**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-19 362
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 731	-47 674
	Administrationskostnader	-50 530	-76 429
	Extern revision	-36 875	-38 875
	Konsultkostnader	-7 045	-4 560
	Medlemsavgifter	-600	-10 660
	Föreningsverksamhet	-17 685	-14 504
	Övriga förvaltningskostnader	-31 849	-31 410
	Summa Övriga externa kostnader	**-165 315**	**-243 475**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-18 300	-18 000
	Övriga arvoden	-310 000	-306 000
	Sociala avgifter	-71 568	-67 886
	Summa Personalkostnader	**-399 868**	**-391 886**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-866 832	-862 062
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-61 322	-61 322
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-928 154**	**-923 383**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	175 673	916
	Ränteintäkter placeringar	257 000	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	41 423	13 846
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**474 097**	**14 762**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 142 616	-246 697
	Övriga räntekostnader	-471	-560
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 143 087**	**-247 257**

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 668 732	52 668 732
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 400 000	5 400 000
	Årets investeringar	2 831 083	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**60 899 815**	**58 068 732**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-15 867 913	-15 005 851
	Årets avskrivningar	-866 832	-862 062
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-16 734 745**	**-15 867 913**
	Utgående redovisat värde	**44 165 071**	**42 200 819**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	217 000 000	217 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	184 000 000	184 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**401 000 000**	**401 000 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	49 969 000	35 160 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**49 969 000**	**35 160 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 943 849	1 943 849
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 943 849**	**1 943 849**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 706 506	-1 645 185
	Årets avskrivningar	-61 322	-61 322
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 767 828**	**-1 706 506**
	Utgående redovisat värde	**176 021**	**237 342**

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 911 539	0
	Årets investeringar	35 315 408	3 911 539
	Omklassificering till byggnad	-2 831 083	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**36 395 864**	**3 911 539**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	18 496 609	2 101 345
	Övriga fordringar	53 297	25 281
	Summa Övriga fordringar	**18 549 906**	**2 126 626**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 366	323 671
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**289 366**	**323 671**

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	0	-5 863
	Bankkonto 1	277 756	1 882
	Bankkonto 3	538 335	521 751
	Bankkonto 4	8 872	0
	Summa Kassa och bank	**824 963**	**517 770**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,31%	2026-12-22	24 906 250	125 000
Swedbank	2,83%	2027-08-25	24 937 500	250 000
			49 843 750	**375 000**

Långfristig del	49 468 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	375 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	375 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	375 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 500 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,07%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,31%	2026-12-22	24 906 250	125 000
Swedbank	2,83%	2027-08-25	24 937 500	250 000
			49 843 750	**375 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	375 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	375 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	0	2 299
Övriga kortfristiga skulder	30 541	28 405
Summa Övriga skulder	**30 541**	**30 704**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 225 960	1 068 910
Upplupna räntekostnader	208 892	1 457
Övriga upplupna kostnader	991 152	1 025 054
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 426 004**	**2 095 421**

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagen har ett lån på 25 miljoner SEK tagits.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekbacken Nr 1
Org.nr 713600-0804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekbacken Nr 1 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar
Mitt 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 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 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 vår 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.

Den icke kvalificerade revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekbacken Nr 1 för räkenskapsåret 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, eller

- 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm datum som framgår av elektronisk signatur

Kvadrat Revision AB

_____
Ivan Ticic
Auktoriserad revisor

Internrevisor

_____
Ragnvald Jonsson
Internrevisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CHRISTINE MONTALVO
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:28:36

TOMAS BERGGREN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:36:36

ZORA WALLBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:05:19

HENRIK BERG VON LINDE
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:07:13

GÖRAN LUNDKVIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:53:13

RAGNVALD JONSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 14:20:05

IVAN TICIC
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:40:38

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RAGNVALD JONSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:30:54

IVAN TICIC
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:40:24

HSB – där möjligheterna bor

Utfall 2024 och 2023 samt budget 2025

	Budget 2025	Bokslut 2024	Bokslut 2023
Nettoomsättning	**14 745 439**	**13 585 184**	**10 642 059**
Varav avgifter	13 321 440	12 105 246	9 093 690
Driftkostnader			
Fastigh skötsel. Trädgård Snöröj och städ not1	-1 680 000	-1 635 198	-1 431 935
Löpande underhåll	-415 000	-813 188	-342 665
El	-600 000	-516 044	-449 363
Uppvärmning	-3 170 000	-2 759 707	-2 497 053
Va	-400 000	-337 858	-352 357
Sophämtning	-420 000	-383 548	-274 333
Övriga avgift bredband	-280 000	-238 256	-245 747
Fastighetsförsäkring	-230 000	-229 745	-207 256
Kabel TV	-220 000	-250 539	-241 337
Förvaltningskostnad not2	-242 000	-248 789	-205 046
Personalkostnader	-394 200	-399 868	-391 887
Övrig drift	-203 000	-127 865	-206 077
Summa drift	**-8 254 200**	**-7 940 605**	**-6 845 056**
Planerat underhåll	0	-34 495	-20 613
Fastighetsskatt	-305 000	-303 180	-295 554
Avskrivningar not 3	-6 562 952	-928 153	-923 383
Ränteintäkter	5 000	474 097	14 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 421 435	-1 143 087	-247 257
Finansiella kostnader	-2 416 435	-668 990	-232 495
Resultat	**-2 793 147**	**3 709 760**	**2 324 958**

Not 1 Avtal fastighetsskötsel 1 012 tkr, avtal städ 343 tkr

Not 2 Avtal HSB ekonomiförvaltning 168 tkr

Not 3 Avskrivning av B-huset sker 2025 och A-huset 2026, budgetsiffran är för hög

Föreningen har övergått till redovisning enl K3, vilket innebär att när en investering görs avskrivs den med de antal år som är beräknad livslängd vilket i sin tur påverkar avskrivningarna.

Årets överskott beror delvis på lägre finansiella kostnader, ca 940 tkr, de taxebundna verksamheterna (el, värme, va) redovisar ett överskott om ca 580 tkr beroende på dels lägre förbrukning när färre bott i B-huset under stambytet. Fjärrvärmeförbrukningen var t ex 5% lägre än föregående år. Avgiftsökningen på 30 % bidrog till överskottet. Kostnader för löpande underhåll ökade med ca 100% p g a fler hissreparationer, vattenskador och reparation fuktskada.

Stambytet med våtrumsrenoveringen har under 2024 kostat 36 396 tkr, större delen avser B-huset. Slutredovisningen för B-huset är ännu inte klar.

Planerat underhåll enligt underhållsplanen 2025 och 2026 i tkr

Objekt	2025	2026
Tvättstuga	50	
Stambyte	45 000	5 000
Frånluftsfläktar	200	200
Belysning våningsplan	70	70
Hissar ombyggnad		5 000
Hissar elektronik	50	50

Underhållsplan BRF Ekbacken nr : Löpande underhåll= L Planerat underhåll=P

	Objekt	Frekv.	När	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
		antal	senast																				
L	**Fastigh skötsel**	1	2025																				
L	**Trapp städ**	1	2025																				
L	**Brandsyn**	1	2024																				
L	**Energi dekl**	10	2019					20										20					
	Energistrategi																						
L	**Lgh besikt not 13**	2	2024																				
	BYGGDELAR																						
	Yttertak																						
P	Takpapp	35	1992-93				1500																
	Fasad																						
L	besikt	1	2024																				
	Balkonger not 1																						
L	besikt not 13	2	2022-23																				
	Fönster																						
P	gatusidan	30	2006												5000								
L	sjösidan	30	2017																				
	Entreportar																						
P	digit system	20	2010						200														
	Garageportar	30	2005											200									
L	besikt	2	2023																				
	RUM, LOKALER																						
	Garage not 2 o 3																						
P	målning	30	2021																				
P	golv not 2	30	1974																				
L	städning	1	2024																				
P	tvättpl																						
P	ramper not 2	30	1974																				
p	bjälklag		1974			20000																	
	delsumma			0	0	20000	1500	20	200	0	0	0	0	200	5000	0	0	20	0	0	0	0	0

	Objekt	Frekv.	När	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
	Trapphus/entreer not 4																						
P	våningssplan	30	1999					500															
P	entréer	60	2024-2025																				
	Tvättstuga																						
P	ytskikt not 5	20																					
P	maskiner not 6	15		50			50			50			50			50			50			50	
	brandskydd not 7																						
	Skyddsrum																						
L	besikt	10	2019																				
	MARK TRÄDG																						
P	markarbeten	30																					
P	omläggn asfalt	50				1500																	
	RÖR & VÄRME																						
P	**Stambyte**	50	1973-74	45000	5000																		
	Undercentral not 9																						
L	fjärrvärme	25	1996	60																			
P	2 nya UC	30				3000																	
	LUFT & STYR																						
	OVK																						
L	garage	3	2019	30			30			30			30			30			30			30	
L	lägenhet not 8	6	2015	50	50					100						100						100	
P	**Frånluftfläk**t not 9	30	1997-98	200	200													900					
L	tilluftfläkt	1	2022																				
L	**Radon** not 10	1	2016																				
	EL, TELE, DATA not 11																						
P	belysn garage	10	2021								200										200		
P	belysn vånplan	20	2008	70	70																		
P	belysn entré not 5	20	2024-25																				
P	belysn gästp					200																	
p	IMD						1500																
	Delsumma			45460	5320	4700	1580	500	0	180	200	0	80	0	0	180	0	900	80	0	200	180	0

	Objekt	Frekv.	När	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
	Hissar																						
P	ombyggnad		2005		5000	5000																	
P	elektronik	15	2005	50	50	50	50	50						50	50	50	50	50	50				
L	besikt	1	2022																				
	Delsumma			50	5050	5050	50	50	0	0	0	0	0	50	50	50	50	50	50	0	0	0	0
	SUMMA			45510	10370	29750	3130	570	200	180	200	0	80	250	5050	230	50	970	130	0	200	180	0

Not 1 2011 målades balkongernas tak, väggar, fönster och fönsterdörrar
Not 2 åtgärder garagegolv och ramper behöver utredas
Not 3 läckage i garage behöver utredas
Not 4 entré och trapphall plan 0 samt korridor plan 01 ingår i stambytet
Not 5 ingår i stambytet
Not 6 service 2 ggr/år
Not 7 Brandklassad dörr och tilluftsventiler plan 01+ 0 ingår i stambytet
Not 8 uppskov beviljat
Not 9 energistrategiåtgärder samordnas med stambytet, fortsatt utredning
Not 10 fläktar kontroll löpande
Not 11 utredning belysning utv parkering och tillkommande laddstolpar
Not 13 Besikt B-huset 2023, besiktning av båda husen återupptas 2026 efter stambytet

Valberedningens kommentarer 2025-04-28

Valberedningens uppgift är att säkra en kompetent och arbetsför styrelse till föreningen. Den valda styrelsen för 2024 har enligt vår uppfattning mycket väl levt upp till dessa förutsättningar. Samtliga ledamöter i denna styrelse har tillfrågats och samtyckt till att föreslås för 2025. Vårt förslag i denna del är alltså detsamma som avgavs föregående år. Gäller även revisorerna.

När det gäller de två suppleanterna valda 2024 har den ene lämnat i förtid och den andre avsagt sig omval. Den som lämnat i förtid ersattes vid extra stämma i januari detta år av Katrin Nilsson Wassén, som nu också föreslås att väljas för 2025. Till suppleant 2025 föreslås även Gunnar Rheborg.

Valberedningen får största delen av sin information (input) i tips från styrelse och medlemmar. Tipsen följs upp och kan om de inte resulterar i förslag till närmaste stämma överlämnas till kommande valberedning.

Valberedningens förslag till val av styrelse och revisorer 2025 vid föreningsstämma i Brf Ekbacken1 den 21 maj 2025

Ordförande	
Ann-Christine Montalvo	omval 1 år
Ledamöter	
Henrik Berg von Linde	tidigare vald till 2026
Tomas Berggren	omval 2 år
Göran Lundkvist	omval 2 år
Zora Wallberg	tidigare vald till 2026
Suppleanter	
Katrin Nilsson Wassén	omval 1 år
Gunnar Rheborg	nyval 1 år
Revisorer och revisorssuppleant	
Ragnvald Jonsson	omval 1 år
Tomas Köhler	omval 1 år

Valberedningen för Brf Ekbacken nr1 2025

Hans Grönlund Per Holmquist Eva Wieslander

Presentation av föreslagna ledamöter och suppleanter till styrelse 2025

Ann-Christine Montalvo, ordförande. Utbildning ekonomi och naturvetenskap. Varit chef för Tekniska kontoret i Solna stad med ansvar för gator, VA, fastigheter och renhållning. Tidigare erfarenhet av styrelsearbete i annan bostadsrättsförening på Lidingö. Har under de senaste åren varit ordförande och skött ekonomifrågorna i styrelsen.

Henrik Berg von Linde, ledamot. Arkitekt KTH. Specialområde bostäder, kontor, hållbar samhällsplanering och miljöanpassat byggande, miljöledning. Sedan 2018 i styrelsen med ansvar för fastighetsfrågor, energifrågor och stamrenovering.

Tomas Berggren, ledamot. Advokat med verksamhet inom förhandling, skatteärenden, försäkringar, avtalsrätt och skadeståndsärenden. Handlägger inom styrelsen bl a Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomisk förening m fl och övriga allmänna juridiska ärenden som rör föreningens verksamhet.

Göran Lundkvist, ledamot. Arkitekt med inriktning på Hus- och samhällsbyggnad. Sköter vissa fastighetsfrågor.

Zora Wallberg, ledamot. Arbetar som lokal- och serviceansvarig för Omsorgs- och socialförvaltningen inom Lidingö stad. Handlägger medlemsfrågor som registrering, introduktion och kontakt med HSB i sådana frågor.

Katrin Nilsson Wassén, suppleant. Är pensionär, men har bland annat en yrkesbakgrund som egen företagare, gymnasielärare samt administratör inom vård- och omsorg.

Gunnar Rheborg, suppleant. Civilingenjör KTH, senast managementkonsult inom kund och organisationsrelaterade frågor. Tidigare erfarenhet från jobb inom finansindustrin, och internationell försäljning. Har varit byggherre i två egna husprojekt. Ledare/PT Friskis & Svettis. Bott på Lidingö sedan 1982.

Presentation av föreslagna föreningsrevisorer 2025

Ragnvald Jonsson, revisor. Pol mag 1972, anställning i landstinget till 2000 med uppgifter inom HR, ekonomi och planering. 3 år som managementkonsult, härefter Carema sjukvård t o m 2011 med uppgifter inom anbud, kalkyler och förhandling. Bosatt på Lidingö fr o m 1986, vid Ekbacken fr o m 2018.

Tomas Köhler, revisorssuppleant. Byggnadsingenjör med påbyggnad av akustik och fastighetsekonomi. Har tidigare arbetat med byggnadskonstruktion och projektledning för byggprojekt. Har varit delägare i konsultföretag verksamt inom samhällsbyggnad under 20 år. Bosatt i Ekbacken sedan 1974.