

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Ekeby Hills

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ekeby Hills, med säte i Örebro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2016-09-20.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Almby 13:719 i Örebro kommun. Den totala boytan uppgår till 898,4 kvm fördelat på 8 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna har uppförts 2016-2017. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

8 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är till och med värdeåret 2031 helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning Karpvägens samfällighetsförening.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 14 500 tkr, varav byggnadsvärdet är 12 536 tkr och markvärdet 1 964 tkr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2016-12-07.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår en avsättning till yttre fond på 104 000 kr år 2024 enligt upprättad underhållsplan.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ingen teknisk förvaltning.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-19 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jonas Sjömark, ordförande Niklas Sandman Sandra Eriksson Pirzadeh Modjtaba Suren Zacharjan Jan Kostiw Åsa Carlsson
-----------	--

Suppleant	Sofie Larsson
-----------	---------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 5 protokollförda möten.

Revisor

Niclas Sandvall
CGN Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 15 (15) medlemmar. Under året har en överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	635	529	460	460
Resultat efter finansiella poster	-88	-83	-42	-160
Soliditet (%)	61,2	61,2	61,2	61,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	707	589	512	512
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 354	10 428	10 502	10 576
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 354	10 428	10 502	10 576
Sparande per kvm (kr/kvm)	161	166	212	81
Räntekänslighet (%)	14,6	17,7	20,5	20,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	59	60	49	47
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostand/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att avgifterna inte täcker avskrivningarna samt ökade omkostnader och räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 160 000	387 680	-1 434 515	-83 289	15 029 876
Disposition av föregående års resultat:		104 000	-187 289	83 289	0
Årets resultat				-87 718	-87 718
Belopp vid årets utgång	16 160 000	491 680	-1 621 804	-87 718	14 942 158

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 621 804
årets förlust	-87 718
	-1 709 522

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	104 000
i ny räkning överföres	-1 813 522
	-1 709 522

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	634 712	528 926
Övriga rörelseintäkter	3	100	154
Summa rörelseintäkter		634 812	529 080
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-117 963	-111 137
Övriga externa kostnader	5	-56 842	-40 110
Avskrivningar		-232 317	-232 317
Summa rörelsekostnader		-407 122	-383 564
Rörelseresultat		227 690	145 516
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 756	834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 163	-229 639
Summa finansiella poster		-315 407	-228 805
Resultat efter finansiella poster		-87 718	-83 289
Årets resultat		-87 718	-83 289

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 645 534	23 877 851
Summa materiella anläggningstillgångar		23 645 534	23 877 851
Summa anläggningstillgångar		23 645 534	23 877 851
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	706 396	644 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	28 338	24 621
Summa kortfristiga fordringar		734 734	668 946
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		19 516	20 766
Summa kassa och bank		19 516	20 766
Summa omsättningstillgångar		754 250	689 712
SUMMA TILLGÅNGAR		24 399 784	24 567 563

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 160 000

16 160 000

Fond för yttre underhåll

491 680

387 680

Summa bundet eget kapital

16 651 680

16 547 680

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 621 804

-1 434 515

Årets resultat

-87 718

-83 289

Summa fritt eget kapital

-1 709 521

-1 517 804

Summa eget kapital

14 942 159

15 029 876

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

3 021 730

9 297 620

Summa långfristiga skulder

3 021 730

9 297 620

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

6 275 890

66 408

Leverantörsskulder

22 741

21 844

Övriga skulder

90 460

90 430

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

46 804

61 384

Summa kortfristiga skulder

6 435 895

240 066

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 399 784

24 567 563

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-87 718

-83 289

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

232 317

232 317

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

144 599

149 028

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 717

1 439

Förändring av leverantörsskulder

897

-6 866

Förändring av kortfristiga skulder

6 194 902

-3 174 578

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 336 681

-3 030 977

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-6 275 890

3 121 343

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-6 275 890

3 121 343

Årets kassaflöde

60 791

90 366

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

665 091

574 725

Likvida medel vid årets slut

725 882

665 091

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår värme, el och vatten.

	2024	2023
Årsavgifter	634 712	528 926
	634 712	528 926

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Betalningspåminnelse	100	154
	100	154

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Serviceavtal	0	10 000
Besiktningsskostnader	3 000	0
Gemensamhetsanläggning	17 600	17 600
Reparationer	17 022	0
Fastighetsel	16 889	17 833
Vatten och avlopp	36 004	35 939
Försäkringskostnader	20 574	25 074
Förbrukningsinventarier	2 230	0
Förbrukningsmaterial	4 644	4 691
	117 963	111 137

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	21 193	15 490
Ekonomisk förvaltning	24 399	23 369
Bankkostnader	1 250	1 191
Övriga poster	10 000	60
	56 842	40 110

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 313 732	25 313 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 313 732	25 313 732
Ingående avskrivningar	-1 435 881	-1 203 564
Årets avskrivningar	-232 317	-232 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 668 198	-1 435 881
Utgående redovisat värde	23 645 534	23 877 851

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto förvaltare	706 396	644 325
	706 396	644 325

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	22 180	18 558
Ekonomisk förvaltning	6 158	6 063
	28 338	24 621

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek, 142567	1,80	2026-12-01	3 054 934	3 088 138
Stadshypotek, 192608	4,15	2025-12-01	3 054 935	3 088 139
Stadshypotek, 244368	4,24	2025-12-30	3 187 751	3 187 751
			9 297 620	9 364 028
Kortfristig del av långfristig skuld			6 275 890	66 408

Årlig amortering: 66 408 kr

Lån som förfaller inom ett år: 3 242 686 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	5 256	0
Revision	15 100	15 100
Förutbetalda avgifter och hyror	26 448	46 284
	46 804	61 384

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
	11 000 000	11 000 000

Örebro-

Jonas Sjömark
Ordförande

Niklas Sandman

Jan Kostiw

Suren Zacharjan

Pirzadeh Modjtaba

Åsa Carlsson

Sandra Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats

Niclas Sandvall
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Ekeby_Hills.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-22 19:37:54

Dokumentet är undertecknat av:

 JONAS SJÖMARK (19850629XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-16 13:11:01
 Suren Zacharjan (19830409XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-19 14:05:23
 Åsa Karlsson (19771128XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 13:15:50
 JAN KOSTIW (19570617XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-20 10:16:24
 NIKLAS SANDMAN (19780903XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-16 10:59:38
 NICLAS SANDVALL (19890728XXXX) Revisor	2025-04-22 19:37:54
 Modjtaba Pirzadeh Irannejhad (19510306XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-19 14:45:44
 SANDRA CAROLINE ERIKSSON (19900105XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 18:44:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Ekeby_Hills.pdf (651321 byte)

BE1B174F07D874E25233BC9AC44753BCADC3A97A90D035D0D76C5F96091D06AB342C04877E87BC583213
A6F59B633E87318E2667E8A26E4754A22E4D6E477DA9

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekeby Hills

Org.nr 769629-9895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekeby Hills för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-18 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min digitala signatur

Niclas Sandvall
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse BRF Ekeby Hills 24-12-31.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-22 19:39:42

Dokumentet är undertecknat av:



NICLAS SANDVALL (19890728XXXX) Revisor

2025-04-22 19:39:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse BRF Ekeby Hills 24-12-31.pdf (357656 byte)

0DCF81121C0F90FD2B5ED8713236680E08CE8CFAF7A61679515A759946215A7EE5D3866A3B743E7D783B
BFB966A666925E33D4F80DD627F1A7A05D8B7B6BEDC0

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support

Brf Ekeby Hills
Box 3118
169 03 SOLNA

Datum som framgår av min digitala underskrift

Till revisor Niclas Sandvall

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Ekeby Hills finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2024-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva.

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

Jonas Sjömark
Styrelseordförande

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Uttalande BRF Ekeby Hills 24-12-31.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-22 14:29:22

Dokumentet är undertecknat av:

 JONAS SJÖMARK (19850629XXXX) Ordförande

2025-04-22 14:29:21



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Uttalande BRF Ekeby Hills 24-12-31.pdf (61378 byte)

38974483DB878E3B2AAA360AEA5AD66DCD4B63D511ED078FD7F3E8E0A10787807C56019E6702F676A5C0
3C5BEF8288A8B4A27EF4403AD2C9979388691261BE31

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Uppdragsbrev BRF Ekeby Hills 25-04-10.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-19 13:01:08

Dokumentet är undertecknat av:



NICLAS SANDVALL (19890728XXXX) Revisor

2025-04-16 10:46:15



JONAS SJÖMARK (19850629XXXX) Ordförande

2025-04-19 13:01:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Uppdragsbrev BRF Ekeby Hills 25-04-10.pdf (135632 byte)

DCC2092FD1C761515CC88D906B286E5499C6E3CE610B1FE9134425F84026D81FD66E5C1C84EB9B2DC881
412E0FC72BBEBA34D39D72D88DD2F176C23C4A6BE6A7

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support



Till styrelsen eller vederbörande representant för företagsledningen i Brf Ekeby Hills

Örebro, 2025-03-19

Uppdragsbrev för revisionsuppdrag

Revisionsuppdraget

Jag har av bolagsstämman i Brf Ekeby Hills fått uppdraget att utföra revision i Brf Ekeby Hills ("Företaget"). Jag bekräftar genom detta brev att jag åtar mig uppdraget. Uppdraget löper under fyra räkenskapsår fram till slutet av den årsstämma som ska hållas under 2027.

Revisionsuppdraget omfattar:

- Granskning enligt tillämplig lagstiftning av Företagets bokföring och årsredovisning samt styrelsens och i tillämpliga fall verkställande direktörens ("Företagsledningens") förvaltning av Företaget som syftar till att ge mig underlag för min revisionsberättelse till [stämman, styrelsen eller annan],
- Annan granskning och rapportering som det enligt lag ankommer på den valde revisorn att utföra ("Lagstadgade tilläggsuppdrag"), eller
- Biträde och rådgivning som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning och annan jämförbar rådgivning ("Revisionsrådgivning").

Revisionen kommer att utföras enligt god revisionssed i Sverige.

Villkor för uppdraget

Min revision utförs grundat på förutsättningen att företagsledningen och de som har ansvar för Företagets styrning är medvetna om och förstår sitt ansvar för att upprätta finansiella rapporter som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

För att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed är Företagsledningen skyldig att informera mig om vilket annat revisions- eller redovisningsföretag som Företaget anlitar eller har för avsikt att anlita för redovisnings- och/eller rådgivningstjänster.

För revisionsuppdraget gäller i övrigt av FAR, branschorganisationen för revisorer, redovisningskonsulter, skatterådgivare, lönekonsulter och specialister, fastställda Allmänna villkor om revision av svenska företag och organisationer, Bilaga 1. Om uppdraget förnyas och annat inte skriftligen överenskomms gäller dessa villkor även för det nya uppdraget.

Som revisor är jag enligt RevR 11 *Nyttillträdd revisors tillgång till avgående revisors revisionsdokumentation* skyldig att lämna tillträdande revisor de upplysningar som behövs om Företagets angelägenheter. Detta innebär jag kan få kostnader efter att revisionsuppdraget är avslutat som kommer att debiteras i enlighet med överenskomna fakturerings- och betalningsvillkor.

Eventuella övriga tjänster utöver revision

Revisionsuppdraget omfattar inte rådgivning som går utöver Revisionsrådgivning enligt ovan. För "fristående rådgivning", t.ex. redovisnings- eller deklarationsbiträde och skatterådgivning gäller, om inte särskild uppdragshandling/avtal upprättats, alltid arvode enligt löpande räkning, samt härtill bilagda FAR:s Allmänna villkor om rådgivning och andra tjänster, Bilaga 2.

Behandling av personuppgifter

Jag är personuppgiftsansvarig för personuppgifter som jag behandlar för våra interna administrativa ändamål vad gäller antagande och hantering av kunder och uppdrag. Jag är även personuppgiftsansvarig för personuppgifter som behandlas i samband med utförandet av revisionsuppdraget samt vid fristående rådgivning.

Behandling av personuppgifter ska ske på ett lagligt, öppet och korrekt sätt. Personuppgifter får endast behandlas för särskilda uttryckligt angivna och berättigade ändamål, och inte sparas för längre tid än vad som är nödvändigt. Med beaktande av behandlingens art, omfattning, sammanhang och ändamål samt riskerna för den registrerades rättigheter ska jag genomföra lämpliga tekniska och organisatoriska säkerhetsåtgärder för att säkerställa att behandlingen utförs i enlighet med gällande rätt. Som personuppgiftsansvarig har jag rätt att använda mig av underleverantörer, inom eller utom EES-området, i samband med antagandet och utförandet av uppdraget och/eller för att lagra information hänförligt till revisionsuppdraget. Detta under förutsättning att avtal rörande behandlingen av personuppgifter har ingåtts med sådan underleverantör enligt gällande rätt, att underleverantören är bunden av ett sekretessåtagande och har förpliktat sig att vidta lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder som säkerställer att den registrerades rättigheter skyddas. Personuppgifter kan också komma att behandlas av tredje part till vilken personuppgifter lämnas ut enligt gällande rätt t.ex. myndigheter.

Företaget ansvarar för att det har rätt att överföra personuppgifterna till mig i samband med revisionsuppdraget och att personuppgifterna har behandlats enligt gällande rätt.

Företaget ansvarar vidare för att de registrerade, vars personuppgifter överlämnas till mig inför antagandet och i samband med utförandet av revisionsuppdraget, har försetts med sådan information som det åligger den personuppgiftsansvarige att lämna till den registrerade vid insamlingen enligt gällande rätt (inkl. att deras personuppgifter kan komma att behandlas i samband med revisionsuppdraget), så att kraven på rättvis och öppen behandling tillgodoses. Företaget ansvarar för att ovan nämnd information innehåller upplysningar om de registrerades rättigheter. Företaget svarar till fullo för att den registrerades rättigheter tillvaratas avseende den registrerades rätt till tillgång, begränsning, radering och rättelse.

Bekräftelse

Vänligen kontakta undertecknad om ni har några frågor angående innehållet i detta uppdragsbrev.

Jag ber er underteckna detta uppdragsbrev, som upprättats i två exemplar, för att visa att ni bekräftar och samtycker till denna överenskommelse. Jag får särskilt fästa er uppmärksamhet på beskrivningen i de allmänna villkoren av företagsledningens respektive revisorns ansvar i revisionsuppdraget.

Jag emotser ett exemplar av uppdragsbrevet i retur till Niclas Sandvall.

Med vänlig hälsning
Niclas Sandvall
CGN Revision AB

Niclas Sandvall
Auktoriserad revisor]

Bilagor

Bilaga 1: FAR:s Allmänna villkor om revision av svenska företag och organisationer (2022:1)

Bilaga 2: FAR:s Allmänna villkor om rådgivning och andra tjänster (2022:1)

Återfinns även digitalt via www.far.se

Brf Ekeby Hills

Namnsteckning

Jonas Sjömark

Namnförtydligande

Styrelseordförande

Titel

Enligt digital signering

Datum