





---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

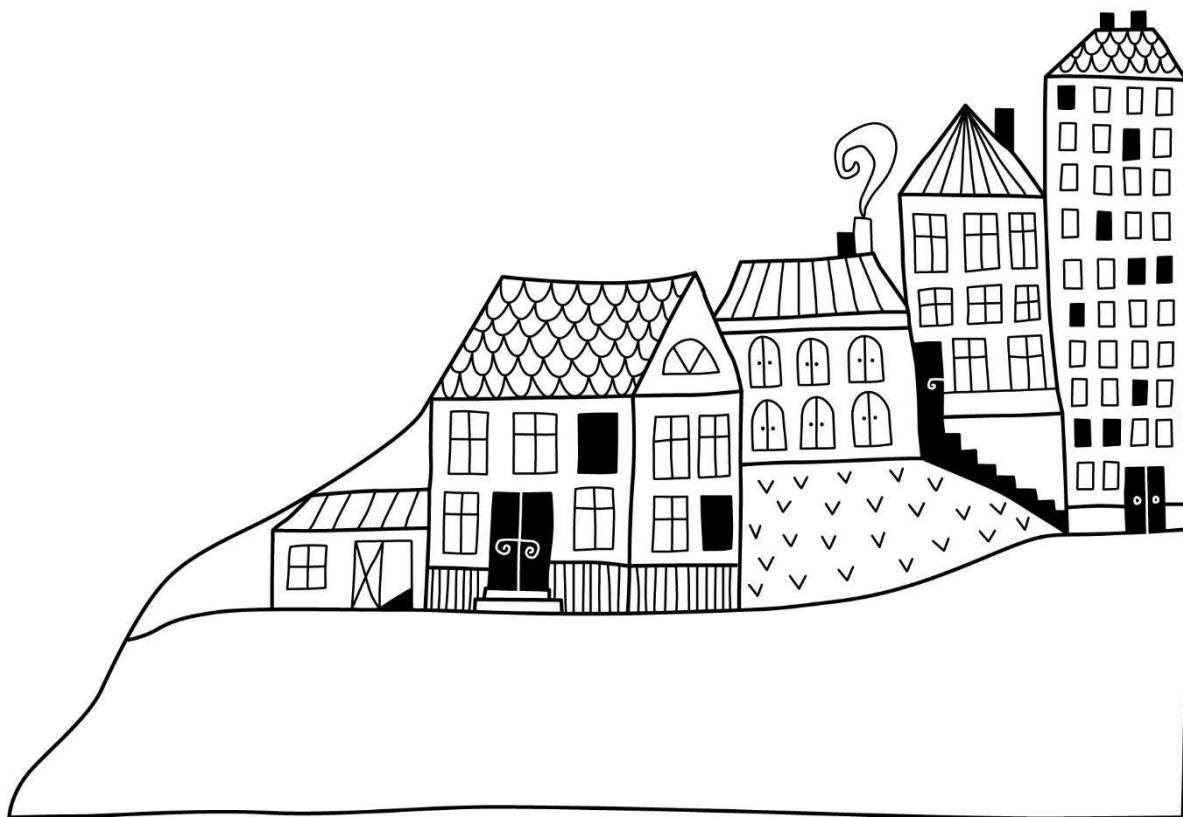
# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Ekbacksgården får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 6 586 055 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-04

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 60% till 21%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 60% till 344%.

I resultatet ingår avskrivningar med 311 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -696 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sköterskan 1, i Borlänge Kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 20 lägenheter i parhus. 12 lägenheter i tvåplans parhus och 8 lägenheter sluttningsparhus.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Dalarna. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 5 rum och kök | 20    |

Total tomtarea 14 120 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 224 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 21 444 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 732 000 kr



Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                | Avtal                    |
|---------------------------|--------------------------|
| Ekonomisk förvaltning     | Riksbyggen               |
| Teknisk förvaltning       | Riksbyggen               |
| Digitala tjänster         | Tele2 Sverige Aktiebolag |
| Husakut och Tillsynsavtal | Borlänge Energi AB       |

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 80 tkr och planerat underhåll för 1 120 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållsplanen uppdaterades av Riksbyggen i februari 2023 senast och visar på en evig kostnad på 554tkr/år. Avsättning har gjorts med 450 tkr enligt budget för 2024. Avsikten är att på sikt komma upp i nivå med underhållsplanen.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning     | År   |
|-----------------|------|
| Målning fasader | 2023 |
| Asfaltering     | 2023 |

##### Årets utförda underhåll

| Beskrivning     | Belopp    |
|-----------------|-----------|
| Målning fasader | 115 975   |
| Takbyte         | 1 004 366 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------|-------------------------------|
| Jörgen Tigerstrand  | Ordförande | 2026                          |
| Camilla Skoglund    | Ledamot    | 2026                          |
| Anna Bäckström      | Ledamot    | 2025                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Annika Peleback     | Suppleant | 2025                          |
| Jon Maurice Hagman  | Suppleant | 2026                          |

| Revisorer och övriga funktionärer | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| KPMG AB                           | Auktoriserad revisor | 2024                          |

| Valberedning     | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------|-------------------------------|
| Maria Friström   | 2025                          |
| Caroline Haglund | 2025                          |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 761 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

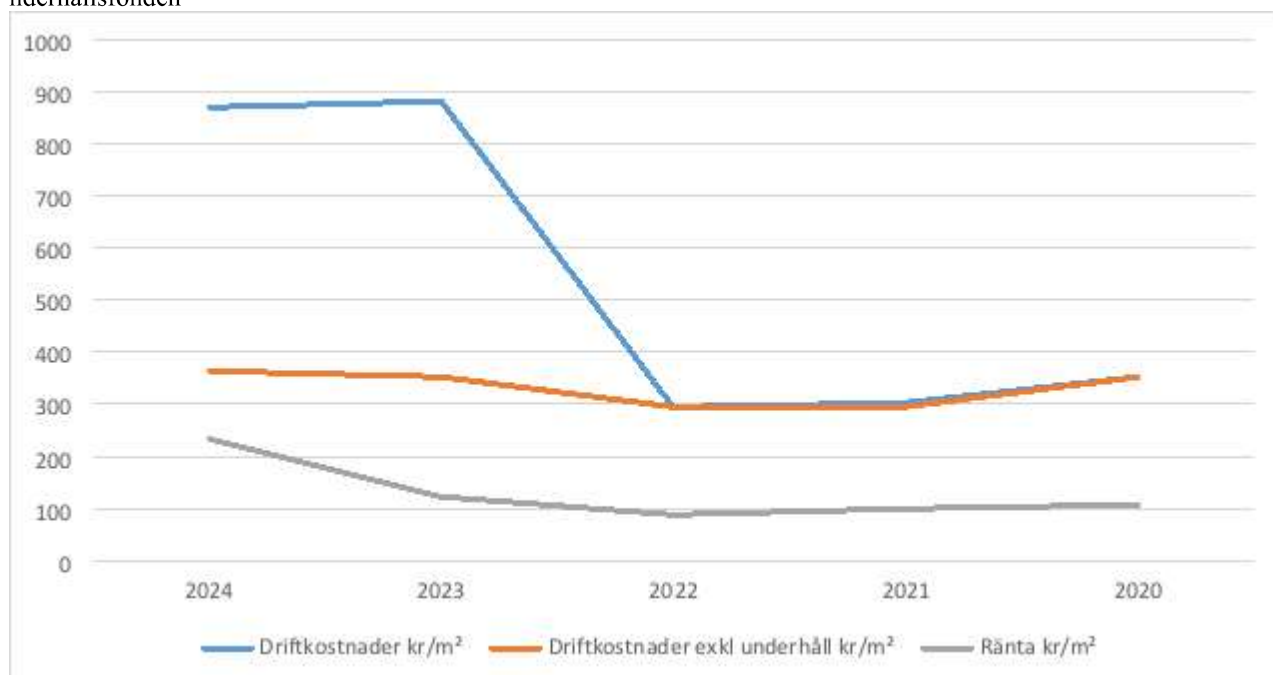
## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning*                               | 2 003 | 1 850 | 1 657 | 1 637 | 1 411 |
| Resultat efter finansiella poster*             | -1005 | -825  | 413   | 385   | 328   |
| Soliditet %*                                   | 11    | 16    | 20    | 18    | 16    |
| Likviditet %                                   | 21    | 60    | 42    | 608   | 29    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 100   | 99    | 100   | 97    | 85    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 903   | 829   | 743   | 736   | 634   |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 174   | 142   | 115   | 120   | 107   |
| Sparande kr/kvm*                               | 192   | 298   | 326   | 323   | 257   |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 6 290 | 6 420 | 6 518 | 6 648 | 6 779 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 6 290 | 6 420 | 6 518 | 6 648 | 6 779 |
| Räntekänslighet %*                             | 7,0   | 7,7   | 8,8   | 9,0   | 10,7  |

\* obligatoriska nyckeltal

underhållsfonden



### Upplysning vid förlust (enligt 6 kap. 3a§ ÅRL)

Under de senaste två åren har föreningen gjort stora underhåll. Under 2024 gjordes 4 stycken takbyten och underhållsmålning av fasaden på suterränghusen till en kostnad av 1120tkr. Under 2023 gjordes underhållsmålning av fasaderna och asfaltering till en kostnad på 1177tkr. 289 tkr av 2024 års kostnader kunde inte tas ur den sparade underhållsfonden som nu är förbrukad.

Det balanserade resultatet är fortfarande positivt trots de senaste 2 årens förlust före finansiella poster.

Föreningen höjde årsavgifterna 2023-01-01 med 7% och 2024-01-01 med 10% och inför 2025-01-01 med 3% för att få ekonomin i balans.

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet           |                     |                    |                 | Fritt               |                   |
|---------------------------------------------------|------------------|---------------------|--------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
|                                                   | Medlemsinsatser  | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början                           | 1 212 000        | 0                   | 0                  | 381 277         | 2 097 400           | -825 142          |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                  |                     |                    | 0               | 0                   |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                  |                     |                    |                 | -825 142            | 825 142           |
| Reservering underhållsfond                        |                  |                     |                    | 450 000         | -450 000            |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                  |                     |                    | -831 277        | 831 277             |                   |
| Årets resultat                                    |                  |                     |                    |                 |                     | -1 004 978        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>1 212 000</b> | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>        | <b>1 653 535</b>    | <b>-1 004 978</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | 1 272 258      |
| Årets resultat                          | -1 004 978     |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -450 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 831 277        |
| <b>Summa</b>                            | <b>648 557</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **648 557**

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

### Förtydligande av årets resultat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Årets resultat före fondförändring               | -1 004 978      |
| Avsättning till underhållsfond                   | - 450 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond                | 831 277         |
| <i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i> | <i>-623 701</i> |

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 002 687                | 1 850 479                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 60                       | 10 770                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 002 747</b>         | <b>1 861 249</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 975 211               | -1 956 176               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -218 648                 | -214 932                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -66 676                  | -35 497                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -311 490                 | -311 490                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 572 026</b>        | <b>-2 518 095</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-569 279</b>          | <b>-656 846</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 82 882                   | 100 825                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -518 581                 | -269 121                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-435 699</b>          | <b>-168 296</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 004 978</b>        | <b>-825 142</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 004 978</b>        | <b>-825 142</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 10 | 13 916 216 | 14 224 505 |
| Inventarier, byggnader och installationer    | Not 11 | 5 378      | 6 979      |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 13 921 594 | 14 231 484 |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 13 926 973 | 14 238 463 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga fordringar                            | Not 12 | 22 646     | 6 941      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 57 733     | 55 232     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 80 379     | 62 173     |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 2 239 267  | 3 226 529  |
| Summa kassa och bank                         |        | 2 239 267  | 3 226 529  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 2 319 647  | 3 288 702  |
| Summa tillgångar                             |        | 16 246 620 | 17 527 165 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 212 000         | 1 212 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 0                 | 381 277           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>1 212 000</b>  | <b>1 593 277</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 1 653 535         | 2 097 400         |
| Årets resultat                               |        | -1 004 978        | -825 142          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>648 557</b>    | <b>1 272 258</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>1 860 557</b>  | <b>2 865 535</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 3 516 250         | 9 214 750         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>3 516 250</b>  | <b>9 214 750</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 10 472 500        | 5 064 000         |
| Leverantörsskulder                           | Not 16 | 48 337            | 42 996            |
| Skatteskulder                                | Not 17 | 0                 | 17 604            |
| Övriga skulder                               | Not 18 | -3 161            | -1 844            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 352 137           | 324 124           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>10 869 813</b> | <b>5 446 880</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>16 246 620</b> | <b>17 527 165</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2024/2024       | 2023/2023       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                 |                 |
| Rörelseresultat                                                                     | -569 279        | -656 846        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                 |                 |
| Avskrivningar                                                                       | 311 490         | 311 490         |
|                                                                                     | <b>-257 788</b> | <b>-345 356</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 82 882          | 100 825         |
| Erlagd ränta                                                                        | -501 516        | -175 139        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-676 422</b> | <b>-419 670</b> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                 |                 |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | -18 206         | -6 148          |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | -2 633          | -44 954         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-697 261</b> | <b>-470 772</b> |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                 |                 |
| Amortering av lån                                                                   | -290 000        | -217 500        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-290 000</b> | <b>-217 500</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                 |                 |
| Årets kassaflöde                                                                    | -987 261        | -688 272        |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 3 226 529       | 3 914 801       |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 2 239 267       | 3 226 529       |
| Kassa och Bank BR                                                                   | 2 239 267       | 3 226 529       |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar                   | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                               | Linjär              | 75       |
| Inventarier, verktyg och installationer | Linjär              | 5-10     |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 1 692 768                | 1 538 976                |
| Bränsleavgifter, bostäder    | 247 056                  | 239 904                  |
| Vattenavgifter               | 62 721                   | 68 293                   |
| Elavgifter                   | -5 016                   | -3 520                   |
| Övriga ersättningar          | 5 158                    | 6 826                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 002 687</b>         | <b>1 850 479</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 4 456                    |
| Övriga rörelseintäkter              | 60                       | 0                        |
| Försäkringsersättningar             | 0                        | 6 314                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>60</b>                | <b>10 770</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 120 341               | -1 177 265               |
| Reparationer                         | -80 050                  | -84 746                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -160 830                 | -162 990                 |
| Försäkringspremier                   | -31 236                  | -26 964                  |
| Kabel- och digital-TV                | -31 828                  | -30 300                  |
| Serviceavtal                         | -7 850                   | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | -66 062                  | -49 163                  |
| Statuskontroll                       | -22 563                  | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -10 074                  | -13 371                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | 0                        | -800                     |
| Vatten                               | -63 423                  | -57 084                  |
| Fastighetsel                         | -16 065                  | -20 042                  |
| Uppvärmning                          | -307 718                 | -239 723                 |
| Sophantering och återvinning         | -57 172                  | -68 065                  |
| Förvaltningsarvode drift             | 0                        | -25 662                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 975 211</b>        | <b>-1 956 176</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -177 753                 | -170 868                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -16 250                  | -15 800                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -17 152                  | -19 546                  |
| Kreditupplysningar                         | 0                        | -14                      |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -5 157                   | -6 825                   |
| Bankkostnader                              | -2 337                   | -1 880                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-218 648</b>          | <b>-214 932</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -50 975                  | -27 250                  |
| Sociala kostnader              | -15 701                  | -8 247                   |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-66 676</b>           | <b>-35 497</b>           |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -309 890                 | -309 890                 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                         | -1 601                   | -1 601                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-311 490</b>          | <b>-311 490</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)                      | 8 111                    | 19 156                   |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)                | 74 526                   | 81 545                   |
| Övriga ränteintäkter (Skattekonto)                            | 245                      | 123                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>82 882</b>            | <b>100 825</b>           |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -518 195                 | -268 787                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -386                     | -334                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-518 581</b>          | <b>-269 121</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 17 999 425        | 17 999 425        |
| Mark                                                   | 900 000           | 900 000           |
|                                                        | <b>18 899 425</b> | <b>18 899 425</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>18 899 425</b> | <b>18 899 425</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -4 667 941        | -4 358 051        |
|                                                        | <b>-4 667 941</b> | <b>-4 358 051</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -309 890          | -309 890          |
|                                                        | <b>-309 890</b>   | <b>-309 890</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-4 977 831</b> | <b>-4 667 941</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>13 921 594</b> | <b>14 231 484</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 13 021 594        | 13 331 484        |
| Mark                                                   | 900 000           | 900 000           |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 21 444 000        | 21 732 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>21 444 000</b> | <b>21 732 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>15 684 000</i> | <i>15 972 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>5 760 000</i>  | <i>5 760 000</i>  |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 178 664         | 178 664         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>178 664</b>  | <b>178 664</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -171 685        | -170 084        |
|                                                        | <b>-171 685</b> | <b>-170 084</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -1 601          | -1 601          |
|                                                        | <b>-1 601</b>   | <b>-1 601</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -173 286        | -171 685        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-173 286</b> | <b>-171 685</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>5 378</b>    | <b>6 979</b>    |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                               | 5 378           | 6 979           |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31    | 2023-12-31   |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Skattefordringar               | 46 667        | 0            |
| Skattekonto                    | 19 136        | 6 941        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>65 803</b> | <b>6 941</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 5 336         | 4 558         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 44 438        | 42 717        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 7 960         | 7 957         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>57 733</b> | <b>55 232</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                    | 1 402            | 1 402            |
| Bankmedel (SBAB)             | 1 934 071        | 2 731 545        |
| Transaktionskonto (Swedbank) | 303 794          | 493 582          |
| <b>Summa kassa och bank</b>  | <b>2 239 267</b> | <b>3 226 529</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                      | 13 988 750       | 14 278 750       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -290 000         | -0               |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -10 182 500      | -5 064 000       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>3 516 250</b> | <b>9 214 750</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 4,35%      | 2024-08-28          | 4 096 250,00         | -3 806 250,00           | 290 000,00         | 0,00                 |
| SWEDBANK     | 3,48%      | 2025-01-28          | 1 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 1 000 000,00         |
| SWEDBANK     | 3,48%      | 2025-01-28          | 3 774 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 3 774 000,00         |
| SWEDBANK     | 1,35%      | 2025-08-25          | 5 408 500,00         | 0,00                    | 0,00               | 5 408 500,00         |
| SWEDBANK     | 4,35%      | 2026-10-23          | 0,00                 | 3 806 250,00            | 0,00               | 3 806 250,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>14 278 750,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>290 000,00</b>  | <b>13 988 750,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 1 000 000 kr, 3 774 000 kr och 5 408 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 16 Leverantörsskulder**

|                                 | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder              | 48 337        | 42 996        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>48 337</b> | <b>42 996</b> |

**Not 17 Skatteskulder**

|                            | 2024-12-31 | 2023-12-31    |
|----------------------------|------------|---------------|
| Skatteskulder              | 0          | 17 604        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>0</b>   | <b>17 604</b> |

**Not 18 Övriga skulder**

|                             | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Skuld för moms              | -3 161        | -1 844        |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>-3 161</b> | <b>-1 844</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 130 440        | 113 375        |
| Upplupna elkostnader                                      | 1 553          | 1 868          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 6 410          | 5 825          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 37 434         | 35 700         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 4 700          | 5 130          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 16 250         | 15 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 904          | 654            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 153 446        | 146 573        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>352 137</b> | <b>324 124</b> |

**Not 20 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 17 324 000 | 17 324 000 |

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Borlänge 2025

Digital underskrift med bank-id, se nedan.

Jörgen Tigerstrand

---

Jörgen Tigerstrand

Anna Bäckström

---

Anna Bäckström

Camilla Skoglund

---

Camilla Skoglund

Vår revisionsberättelse har lämnats digital, se nedan:

KPMG AB

Camilla Edelbrink

---

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekbacksgården, org. nr 716457-0090

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekbacksgården för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

Falun enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Bostadsrättsföreningen Ekbacksgården

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Ekbacksgården i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

