

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKSTUBBEN

769605-0033

ÅRSREDOVISNING 2024

Penneo dokumentnyckel: KZ/KB-7XABY-R1SRK-KH3DD-T9LJ5-WVRK8

Adress
Djupdalsvägen 2 B
192 51 Sollentuna

Hemsida
www.brfekstubben.org

Organisationsnummer:
769605-0033

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekstubben, 769605-0033 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024, vilket är föreningens tjugosjätte verksamhetsår och det tjugofjärde hela verksamhetsåret sedan inflyttning sommaren/hösten år 2000.

Verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Allmänt

Föreningen är klassad som äkta bostadsföretag av Skatteverket. Föreningens gällande stadgar registrerades hos PRV 2018-11-04. Föreningen har påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 76 medlemmar. Ingen medlem har avgått eller tillkommit under året, så att antalet medlemmar vid årets slut var 76 medlemmar.

Under året har 0 (0) överlåtelser skett. I fastigheten finns en föreningslokal som medlemmarna kan hyra för en mindre avgift.

Föreningen är tillsammans med Brf Ekplantan delaktig i gemensamhetsanläggningen Ekstubben GA:1, vilket avser väg och parkeringsytor. Andelstalet är 1 för respektive förening.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2024-06-03 bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Soledad Alarcón	ordförande
Bengt af Geijerstam	sekreterare
Östen Svensson	kassör
Anders Ström	teknik / it
Franz Brejcha	trädgård / utemiljö

Suppleanter:

Richard Warholm
Anette Bäckman
Maria Carlström

Valberedning:

Ilse Malmsten
Ingela af Geijerstam

Firmateckning

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

Protokollförda sammanträden

Under 2024 har styrelsen hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisor
Ordinarie:
KPMG Bohlins AB

Suppleant:
KPMG Bohlins AB

Föreningens fastighet
Ekstubben 30, Sollentuna. Fastigheten innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning
4 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
19 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök
Den totala boytan är 4 840 kvm.

Parkering
24 carportplatser
22 öppna p-platser

Fastighets- och ansvarsförsäkring
Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring för byggnad liksom ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har under 2002 tecknat avtal med Upplands Brf-Service AB avseende ekonomisk förvaltning. Avtalet löper per kalenderår med årsvis förlängning om det inte sägs upp 3 mån före.

Övrig teknisk förvaltning
Föreningens underhållsavtal sedan 2003 med Hissgruppen AB för fastighetens hissar sades upp i slutet av 2024. Avtalet löpte på 12 månader med årsvis förlängning om det ej sades upp senast tre månader före årsförfallodagen. Föreningen tecknade i slutet av 2024 ett nytt serviceavtal för hissarna med Elevate Stockholm AB att gälla från den 1 feb 2025. Föreningen har sedan 2003 ett avtal med Hissbesiktningar i Sverige AB för de årliga kontrollbesiktningarna av fastighetens hissar. Föreningen har sedan 2021 ett städavtal med Städpulsen AB. Uppsägning skall ske senast tre månader före årsförfallodagen. Föreningen har sedan 2012 ett serviceavtal med WIAB avseende fastighetens värmesystem och med Pumphuset avseende de avloppspumpar som finns. Service Partner AB har sedan installationen av fastighetens bergvärmeanläggning haft ett 5-årigt, för föreningen kostnadsfritt, åtagande avseende skötseln av anläggningen inklusive den årlig rapport som skall lämnas in till kommunens Miljökontor. Detta åtagande löpte ut under 2023. Nytt avtal har tecknats med WIAB för bergvärmeanläggningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Följande större aktiviteter/händelser genomfördes/inträffade under 2024 (och 2025):

- i) Gemensamma städdagar genomfördes under våren och hösten 2024.
- ii) I början av året införskaffades en ny varmmangel till tvättstugan i 2B. Senare under året byttes fläkten ut i tvättstugan i 2D.
- iii) Årsavgifterna höjdes med 6,67% fr o m 1 januari 2024.
- iv) Under våren tecknade föreningen ett Gruppavtal för bredband 1000/1000 med Bahnhof.

- v) I avtalet ingår en WiFi6 router till alla lägenheter. Det nya bredbandet blev tillgängligt för alla medlemmar den 30:e april 2024. Föreningen tar kostnaden vilket betyder att ett mycket snabbt bredband samt router ingår i månadsavgiften.
- vi) Föreningens stadgar uppdaterades, ändringen blev gällande efter beslut på föreningsstämmorna 2023 och 2024.
- vii) Stamspolning genomfördes före sommaren.
- viii) En större omläggning av trottoarplattor längs huset från Djupdalsvägen till soprum/cykelförråd (utanför porten 2E) gjordes under hösten. En del markarbeten utfördes även utanför port 2A.
- ix) Föreningens gemensamhetslokal som används till möten, olika sammankomster samt uthyrning till medlemmar rustades upp under året.
- x) I slutet av året installerades ytterligare 2 laddpunkter för laddning av elbilar och laddhybrider.
- xi) Ett nytt hissavtal tecknades under hösten 2024 med Elevate Stockholm AB att börja gälla från den 1 februari 2025.
- xii) En diskussion om en reparation utförd av det förra hisserviceföretaget utmynnade i en överenskommelse under 2024 med ett positivt resultat för föreningen på ca 48.000 kr.
- xiii) I mitten av dec 2024 inträffade ett mindre läckage i en av föreningens fyra bergvärmepumpar vilket följdes av ytterligare två mindre läckage i samma bergvärmepump i januari och februari 2025. Pumpen slutreparerades i februari 2025. Frågan om tillverkarens ansvar för det inträffade är under diskussion och förhandling.
- xiv) I början av 2025 genomfördes dels en storstädning av alla trappor, trapphus och entréer, dels en grundlig översyn av alla fem hissarna.
- xv) I början av 2025 lämnades även en ansökan in till Naturvårdsverket om utbetalning av tidigare beviljade bidrag för redan gjorda installationer av laddpunkter.
- xvi) Månadsavgifterna lämnades oförändrade från 1 jan 2025 och tills vidare.

Avskrivningar

Föreningen har sedan år 2000 avskrivit ca 21,9 mkr på byggnaden vilket motsvarar ca 28,8 % av det ursprungliga bokförda värdet på byggnaderna och överstiger vad som angivits i den ursprungliga ekonomiska plan som upprättades inför försäljningen av föreningens bostadsrätter. Föreningen har idag en drygt 95-årig avskrivningsplan för föreningens byggnader.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 904	3 638	3 319	3 261
Resultat efter finansiella poster, tkr	-176	-20	-449	9
Soliditet (%)	61,1	60,8	60,4	60,2
Årsavgift kr/kvm boyta	744	691	629	620
Skuld kr/kvm boyta	5 785	5 888	5 992	6 095
Sparande kr/kvm boyta	175	163	130	
Räntekänslighet	7,8%	8,5%	9,5%	
Energikostnad kr/kvm boyta	137	132	169	
Årsavgift i % av totala intäkter	92%	87%	92%	

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:	Intäkter enligt not 2.
Soliditet:	Eget kapital delat med totalt kapital (balansomslutning).
Sparande:	Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll – elstöd + försäkringsskador - försäkringsersättning) per kvm totalarea.
Räntekänslighet:	Lån dividerat med årsavgifter. Visar hur mycket årsavgiften kan behöva höjas för att bibehålla kassaflödet om räntan stiger med en procentenhet.
Energikostnad:	El och vatten.

Uppllysning vid förlust

Det höga ränteläget i början av året i kombination med kraftigt höjda taxor för vatten och sophämtning gör att årets resultat slutar i förlust.

För att förbättra resultat och kassaflöde höjdes årsavgiften 1 januari 2024 med 6,67%.

Förändring Eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 183 000	2 662 000	273 556	-20 407	45 098 149
Resultatdisp. enl. stämma		121 000	-121 000		
Balanseras i ny räkning			-20 407	20 407	
Årets resultat				-176 451	-176 451
Belopp vid årets utgång	42 183 000	2 783 000	132 149	-176 451	44 921 698

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att vinstmedlen för 2024 (2023 inom parentes):

Balanserade vinstmedel	132 149	(273 556)
Årets vinst eller förlust	-176 451	(-20 407)
	-44 302	(253 149)
... disponeras så att		
Till föreningens fond för underhåll reserveras	121 000	(121 000)
I ny räkning överförs	-165 302	(132 149)
	-44 302	(253 149)

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 904 487	3 638 297
Statligt elstöd		0	134 599
Försäkringsersättning		0	78 025
Summa rörelsens intäkter		3 904 487	3 850 921
Rörelsens kostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 776 105	-1 850 501
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	5	-87 646	-96 309
Personalkostnader	6	-134 281	-126 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7-13	-1 021 734	-1 012 853
Summa rörelsens kostnader		-3 019 766	-3 085 789
Rörelseresultat		884 721	765 132
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 036	10 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 083 208	-795 736
		-1 061 172	-785 539
Resultat före skatt		-176 451	-20 407
ÅRETS RESULTAT		-176 451	-20 407

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	68 942 116	69 739 466
Lekplats	8	0	0
Bredbandsinstallation	9	0	0
Byggnadsinventarier	10	0	0
Bergvärmeinstallation	11	1 839 783	1 882 569
Bergvärmeutrustning	11	785 348	906 283
Inventarier	12	19 912	0
Installationer	13	256 001	292 171
Summa materiella anläggningstillgångar		71 843 160	72 820 489
Summa anläggningstillgångar		71 843 160	72 820 489
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Momsfordran		1 334	11 793
Övriga fordringar	14	1 167	7 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	32 697	27 317
Summa kortfristiga fordringar		35 198	46 977
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 605 449	1 317 239
Summa kassa och bank		1 605 449	1 317 239
Summa omsättningstillgångar		1 640 647	1 364 216
SUMMA TILLGÅNGAR		73 483 807	74 184 705

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 183 000	42 183 000
Fond för yttre underhåll		2 783 000	2 662 000
		44 966 000	44 845 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		132 149	273 556
Årets resultat		-176 451	-20 407
Summa fritt eget kapital		-44 302	253 149
Summa eget kapital		44 921 698	45 098 149
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	17	28 000 000	28 500 000
Leverantörsskulder		40 151	16 125
Övriga skulder	18	29 843	28 467
Skatteskulder		8 092	10 526
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	19	484 023	531 438
		28 562 109	29 086 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 483 807	74 184 705

Kassaflödesanalys

		2024	2023
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från medlemmar	20	3 909 743	3 718 472
Statligt elstöd		0	134 599
Försäkringsersättning		0	78 025
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	21	-2 004 178	-2 137 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalning av räntor		1 905 565	1 793 270
Erhållen ränta		22 036	10 197
Erlagd ränta		-1 094 986	-787 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten		832 615	1 015 690
Investeringsverksamheten			
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-44 405	-54 140
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-44 405	-54 140
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-500 000
Årets kassaflöde		288 210	461 550
Likvida medel vid årets början		1 317 239	855 689
Likvida medel vid årets slut		1 605 449	1 317 239

Noter

1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, och BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	2024	2023
Byggnad	79 år	79 år
Bergvärmeanläggning	50 år	50 år
Bergvärmeutrustning	13,3 år	13,3 år
Passersystem 2021	10 år	10 år
Laddstolpar 2022	5 år	5 år
Laddstolpar 2023	5 år	5 år
Laddstolpar 2024	5 år	5 år
Tvättutrustning 2024	5 år	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet, eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 630*kr per lägenhet.

2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 601 584	3 344 106
Hysesintäkter carportar och p-platser	255 800	261 200
Hysesintäkter gemensamhetslokal	21 700	15 750
Laddstolpe	25 403	17 241
Pant- och överlåtelseavgifter	0	0
	3 904 487	3 638 297

3 Driftkostnader	2024	2023
Filter	20 402	18 892
Övrigt Förbrukningsmaterial	26 271	9 420
Snöröjning	53 065	65 751
Städning	92 520	86 133
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	5 475
Hissbesiktning	7 656	7 313
Besiktning lekplats	0	3 500
Larm, bevakning	12 835	16 529
Trädgårdsskötsel	89 519	89 886
Serviceavtal hiss	16 250	16 250
Bokningssystem tvättstuga	5 236	5 236
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	7 968	3 363
El till fastighet och bergvärmeanläggning	412 187	459 324
Vatten och avlopp	248 744	177 821
Sophämtning	88 056	61 287
Källsortering	37 905	36 286
Slamtömning pump	15 786	15 480
Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen	63 216	64 743
Gemensamhetsanläggning	36 159	29 939
Kabel-TV och fiber	74 054	34 550
Fastighetsavgift	84 760	82 628
	1 392 589	1 289 806
4 Underhållskostnader	2024	2023
Byggnad	17 818	47 790
Tvättstugan	5 100	5 102
V / A	56 025	2 750
Byte ballofixer	0	116 878
Värmesystem	32 667	2 750
Ventilation	30 100	0
Relining avluftningsrör	0	91 562
Elreparationer	24 401	3 303
Låssystem	2 213	1 907
Hiss A	78 906	26 065
Hiss B	10 995	43 304
Hiss C	34 755	20 788
Hiss D	0	45 289
Hiss E	7 964	35 550
Reparation pumpar	10 351	0
Hus utvändigt	5 784	0
Omläggning plattor	66 437	0
Underhåll förråd	0	55 375
Försäkringsskador	0	56 170
Övrigt underhåll	0	6 112
	383 516	560 695

5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader	2024	2023
Hyra hjärtstartare	5 984	5 486
Administrationskostnader	8 577	9 875
Föreningens hemsida	5 835	8 413
Revisionsarvode	35 250	37 250
Arvode för ekonomisk förvaltning	32 000	30 000
Tillsynsavgift bergvärme	0	5 285
	87 646	96 309
6 Personalkostnader	2023	2023
Styrelsearvode	99 880	98 500
Ersättning trapphusvärdar	7 000	10 000
Ersättning medlem	8 000	0
Sociala avgifter	19 401	17 626
Summa personalkostnader	134 281	126 126
7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	76 150 000	76 150 000
Fördelning byggnad/mark	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	76 150 000	76 150 000
Ingående avskrivningar	-21 131 534	-20 334 184
Årets avskrivningar	-797 350	-797 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 928 884	-21 131 534
Ingående anskaffningsvärde mark	14 721 000	14 721 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	14 721 000	14 721 000
Bokfört värde byggnader och mark	68 942 116	69 739 466
Taxeringsvärde byggnader	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
	119 000 000	119 000 000

8 Projekt lekplats	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Kostnader lekplatsbygge	146 518	146 518
Avgår intäkter lekplats	-90 193	-90 193
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 325	56 325
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-56 325	-56 325
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 325	-56 325
Bokfört värde	0	0
9 Projekt bredbandsinstallation	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Kostnader Bredbandsprojektet	172 779	172 779
Avgår betalt av medlemmar	-35 305	-35 305
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	137 474	137 474
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-137 474	-137 474
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 474	-137 474
Bokfört värde	0	0
10 Byggnadsinventarier	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	90 438	90 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 438	90 438
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-90 438	-90 438
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 438	-90 438
Bokfört värde	0	0

11 Bergvärmeinstallation	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 139 285	2 139 285
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 139 285	2 139 285
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-256 716	-213 930
Årets avskrivningar	-42 786	-42 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-299 502	-256 716
Bokfört värde	1 839 783	1 882 569
Bergvärmeutrustning	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 612 459	1 612 459
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 612 459	1 612 459
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-706 176	-585 241
Årets avskrivningar	-120 935	-120 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-827 111	-706 176
Bokfört värde	785 348	906 283
12 Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	316 035	316 035
Inköp mangel	24 890	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	340 925	316 035
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-316 035	-316 035
Årets avskrivningar	-4 978	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-321 013	-316 035
Bokfört värde	19 912	0
13 Installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	572 119	517 979
Årets inköp, laddstolpar (laddstolpar)	19 515	54 140
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	591 634	572 119
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-279 948	-228 166
Årets avskrivningar	-55 685	-51 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-335 633	-279 948
Bokfört värde	256 001	292 171

14 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31	
Skattekonto	186	7 738	
Övriga fordringar	981	129	
	1 167	7 867	
15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31	
Förutbetalda försäkringspremier	15 606	16 399	
Tele2 (fd Com hem)	0	0	
Svenska Virtuella System	4 200	3 932	
Bahnhof	4 680	0	
Boka tvättid	436	436	
Hyra hjärtstartare	499	499	
Intäkt, el från laddning	7 276	6 051	
	32 697	27 317	
16 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31	
Plusgiro	315 448	253 068	
Bank	1 290 001	1 064 171	
	1 605 449	1 317 239	
17 Skulder till kreditinstitut			
	Villkors- ändringsdag	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Långivare, nr och räntesats			
SEB nr 36070080 Ränta 2,96%	2025-03-28	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek nr 670872 Ränta 2,97%	2025-03-28	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek nr 663724 Ränta 2,981%	2025-02-28	5 500 000	6 000 000
		28 000 000	28 500 000
Avgår kortfristig del		-28 000 000 0	-28 500 000 0
Amorterat under året		500 000	500 000
Enligt direktiv i ARL redovisas lån som förfaller under nästkommande verksamhetsår som kortfristig skuld. Därför redovisas lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknad amortering. Lån som villkorsändras nästa år omsätts i nya villkorsperioder.			
18 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31	
Personliga skatter avseende december	18 924	18 540	
Sociala avgifter avseende december	10 919	9 927	
	29 843	28 467	

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	15 585	27 363
Förutbetalda hyror och avgifter	306 263	312 786
Vinterkostnader	4 563	32 313
Passersystem	236	236
Sollentuna Energi	91 070	99 184
Ragn-Sells	2 306	1 556
Ekonomisk förvaltning	32 000	30 000
Beräknat arvode för revision	32 000	28 000
	484 023	531 438
20 Inbetalningar från medlemmar	2024	2023
Inbetalda årsavgifter och hyror	3 904 487	3 638 297
Förändring av förutbetalda årsavgifter	-6 523	27 198
Förändring av rörelsefordringar	11 779	52 977
	3 909 743	3 718 472
21 Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	2024	2023
Driftskostnader, inkl fastighetsskatt	-1 392 589	-1 289 806
Underhållskostnader	-383 516	-560 695
Övriga externa kostnader	-87 646	-96 309
Arvoden inkl arbetsgivaravgifter (personalkostnader)	-134 281	-126 126
Förändring rörelseskulder avseende drift, underhåll, övriga externa kostnader, personalkostnader och skatt.	-6 146	-64 890
	-2 004 178	-2 137 826

22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	48 738 000	48 738 000
Summa ställda säkerheter	48 738 000	48 738 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Sollentuna, den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

.....
Soledad Alarcon

.....
Franz Brejcha

.....
Bengt af Geijerstam

.....
Anders Ström

.....
Östen Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen.
KPMG AB

.....
Anna Landerholm Granberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Soledad Alarcon Fernandez

Underskrivare 1

Serienummer: 584b5186337d39[...]78e599f03055f

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-05-13 14:24:23 UTC



Östen Svensson

Underskrivare 1

Serienummer: 1714ad1b1e90e7[...]746faac60302f

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-13 14:34:50 UTC



Bengt Olof af Geijerstam

Underskrivare 1

Serienummer: 11d2bc62848794[...]4e2204e618a48

IP: 78.66.xxx.xxx

2025-05-13 15:42:01 UTC



ANDERS STRÖM

Underskrivare 1

Serienummer: 16f0dd2646a126[...]9ffc72a23985b

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-05-13 16:40:54 UTC



Franz Paul Brejcha

Underskrivare 1

Serienummer: fdd93adf72ea7d[...]e8f0ef9aff46c

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-05-14 12:09:04 UTC



Anna Sofia Landerholm Granberg

Underskrivare 2

På uppdrag av: KPMG AB

Serienummer: 5ec202f569941e[...]f8ac0decf1f4b

IP: 151.177.xxx.xxx

2025-05-14 12:57:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekstubben, org. nr 769605-0033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekstubben 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 förtlöpande 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Anna Landerholm Granberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anna Sofia Landerholm Granberg

Undertecknare

Serienummer: 5ec202f569941e[...]f8ac0decf1f4b

IP: 151.177.xxx.xxx

2025-05-14 12:56:36 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://euti.penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.