



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekedalen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lerum.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Almekärr 3:334	2004	Lerum
Almekärr 3:335	2004	Lerum

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Älvsborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982

Värdeåret är 1983

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 619 kvm. Byggnadernas totalyta är 3619 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mattias Jansson	Ordförande
Cecilia Inga Mari Lundgren	Styrelseledamot
Jonas Kjellberg	Styrelseledamot
Lena Wennberg	Styrelseledamot
Louise Margareta Rayner	Styrelseledamot
Andreas Gullstrand	Suppleant
Johan Wahlberg	Suppleant
Robin Kindal	Suppleant

Valberedning

Natalia Widmer
Åsa Jalking

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Hans Jonasson	Revisor	Frejs Revisorer AB
Marie Rönngård	Internrevisor	
Fernando Esquerro Lopez	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Service av maskinerna i tvättstugan
OVK- kontroll
Byte av vissa fönster, ytterdörrar och altandörrar
Målning del av lekplats
Målning del av parkeringsplats
Uppdatering av belysning inom området
Besiktning av brandskydd
Snörasskydd under solceller på kvartersgården
Besiktning av lekplatser
Spolat dagvattenbrunnar, grävt upp och lagt ny dränering vid slänten utanför Eklövsvägen 51
- 2021** ● Installerat laddstolpar i hela området
Reparerat och målat uteförråd
- 2020-2025** ● Energideklaration
- 2020-2023** ● Ny basketkorg uppsatt
- 2020** ● Målat samtliga garage, carportar och soprum
Åtgärda häck Ekollonvägen
- 2019** ● Måla fönster
Nya tvättmaskiner - Till tvättstugan
- 2018** ● Renoverat alla takkupor
Byte av tak

- 2017-2018** ● OVK-kontroll - Genomfördes med godkänt resultat.
- 2017-2008** ● All sand utbytt - På bägge lekplatserna
- 2015-2022** ● Bredband TV-dator-telefoni
- 2013-2043** ● Underhållsplan 30år - SBC
- 2013** ● Granhäck nedsågad
Besiktning av tak
Nytt bastuaggregat
Dränerat vissa delar i omr. - Eko. 128-134
- 2012** ● Dränerat vid skogskanten - Även bytt slangar och dräneringsmaterial
- 2010-2011** ● Förstärkt alla pelare på garage- och carportlängor
- 2009-2010** ● Nya lekredskap - Efter besiktning har gungorna och rutchbanan bytts ut. Köpt in helt ny klätterställning.
- 2009** ● Dagvattenbrunnar spolade - Nästa gång 2012
- 2008** ● Alla grönytor omgjorda - Bytt till lättskötta gemensamhetsytor med gräs eller grus
Breddat p-platser utomhus
- 2007** ● Dagvattenbrunnar spolade
Nytt låssystem, gemensamma utrymmen
- 2006-2007** ● Alla fastigheter är ommålade

Planerade underhåll

- 2024-2026** ● Fönsterbyte - pausas under 2025
- 2025** ● Fortsatt montering av snörasskydd under solceller
Åtgärda delar inom lekplatserna för att uppfylla krav efter besiktningen
Spolning av rör
Renovering av bastu

Avtal med leverantörer

Snickare, entreprenörskap	Gråbo byggtjänst
Snöröjning och grusupptag	Fixsa
El-leverantör	Lerum energi

Övrig verksamhetsinformation

Konstituerande möte för vald styrelse 2024/2025 hölls den 18 juni 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I början av året infördes det individuell mätning och debitering för användare av laddboxinfrastrukturen genom Monta.

Ett lån hos Handelsbanken löpte ut den 1 mars 2024. I samband med att lånet löpte ut flyttades lånet över till Länsförsäkringar.

Ett nytt lån togs hos Länsförsäkringar vid byte av fönster/altandörrar/ytterdörrar.

Vid planering av Budget 2025 beslutades det att arbetet med att byta fönster, ytterdörrar och altandörrar pausas under 2025, åtgärdas endast under 2025 om det är akut och det beslutades om avgiftshöjning med 5% från den 1 januari 2025, på grund av stigande priser och underhållsarbeten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Avtal tecknades med Fixsa. Snöröjer och samlar upp grus på smala gångarna och det är till en lägre kostnad mot tidigare leverantör.

Leasingabonnemang för Sensor X2 Smoke har sagts upp. Sensor X2 Smoke är inte längre certifierad att använda som brandvarnare.

Byte av el-leverantör till Lerum energi. Nya avtalet ger ett lägre pris på el och fasta avgifter.

Övriga uppgifter

Wi-Fi nätverk har installerats i kvartersgården och Wi-Fi antenn har installerats på kvartersgårdens tak för access till solcellers växelriktare.

Vid uppsägningen av leasingabonnemanget för Sensor X2 Smoke monterades brandvarnare med 10 års hållbarhetstid i samtliga lägenheter och byggnader.

Under året fortsatte arbetet med att anpassa häckar som är i korsning mot områdets cykel - och gångvägar. Häckarna får inte vara högre än 80 cm (mätt från vägen) – detta gäller 3 meter åt vardera håll från hörnet. Syftet är att en triangel ska bildas som ger bättre sikt och säkerhet vid möten. Alla medlemmar ansvarar att detta efterföljs och hålls efter.

I mars togs ett träd ner i naturmarken vid Eklövsvägen 51–25 av en arborist som bedömde trädet som fallrisk. Kommunen har sedan varit på plats och bedömt övriga träd samt markerat ut de träd som står på föreningens mark.

Gästparkeringarna på Eklövsvägen har gjorts om till extra parkeringsplatser för medlemmar att hyra. Gästparkering finns på Ekollonvägen.

Det har under året gjorts vissa förbättringsåtgärder av gröna ytor.

Under året varit två städdagar, en på våren och en på hösten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen och under året har det skett sex överlåtelser och det har beviljats en andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 761 828	2 533 865	2 543 236	2 520 990
Resultat efter fin. poster	-683 857	451 698	582 740	353 036
Soliditet (%)	23	26	25	23
Yttre fond	1 802 623	1 207 915	654 440	594 708
Taxeringsvärde	83 019 000	72 884 000	72 884 000	72 884 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	730	688	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,8	98,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 673	4 537	4 482	4 626
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 673	4 537	4 369	4 510
Sparande per kvm totalyta, kr	197	187	227	284
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	35	30	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	4	3	3	3
Energikostnad per kvm totalyta, kr	43	38	32	30
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	2,46	-	-
Räntekänslighet (%)	6,40	6,59	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Byte av fönster och dörrar belastar årets resultat negativt. Har finansierats med nytt lån.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 655 487	-	-	3 655 487
Upplåtelseavgifter	2 069 213	-	-	2 069 213
Fond, yttre underhåll	1 207 915	-	594 708	1 802 623
Balanserat resultat	-1 390 033	451 698	-594 708	-1 533 043
Årets resultat	451 698	-451 698	-683 857	-683 857
Eget kapital	5 994 280	0	-683 857	5 310 423

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-938 335
Årets resultat	-683 857
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-594 708
Totalt	-2 216 900

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 134 175
Balanseras i ny räkning	-1 082 725

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 761 828	2 533 865
Övriga rörelseintäkter	3	22 641	7 849
Summa rörelseintäkter		2 784 469	2 541 714
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 397 156	-1 199 747
Övriga externa kostnader	9	-177 977	-121 730
Personalkostnader	10	-135 587	-160 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-227 820	-224 052
Summa rörelsekostnader		-2 938 540	-1 705 955
RÖRELSERESULTAT		-154 070	835 759
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 835	18 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-553 621	-402 186
Summa finansiella poster		-529 786	-384 061
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-683 857	451 698
ÅRETS RESULTAT		-683 857	451 698

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	20 841 999	20 678 226
Markanläggningar	13	70 457	74 369
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt	15	0	707 032
Summa materiella anläggningstillgångar		20 912 456	21 459 627
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 915 256	21 462 427
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 058	21 180
Övriga fordringar	17	1 613 666	1 322 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	72 196	0
Summa kortfristiga fordringar		1 704 920	1 343 714
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 672	12 464
Summa kassa och bank		8 672	12 464
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 713 591	1 356 178
SUMMA TILLGÅNGAR		22 628 847	22 818 605

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 724 700	5 724 700
Fond för yttre underhåll		1 802 623	1 207 915
Summa bundet eget kapital		7 527 323	6 932 615
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 533 043	-1 390 033
Årets resultat		-683 857	451 698
Summa fritt eget kapital		-2 216 900	-938 335
SUMMA EGET KAPITAL		5 310 423	5 994 280
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	5 618 100	12 690 666
Summa långfristiga skulder		5 618 100	12 690 666
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	11 292 508	3 730 000
Leverantörsskulder		72 874	68 097
Skatteskulder		9 260	55 876
Övriga kortfristiga skulder		27 061	33 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	298 621	246 182
Summa kortfristiga skulder		11 700 324	4 133 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 628 847	22 818 605

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-154 070	835 759
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	227 820	224 052
	73 750	1 059 811
Erhållen ränta	23 835	18 125
Erlagd ränta	-560 023	-392 745
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-462 439	685 191
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-181 895	-29 583
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 559	-25 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-633 775	629 685
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	319 351	-707 032
Kassaflöde från investeringsverksamheten	319 351	-707 032
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	712 516
Amortering av lån	-510 058	-511 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	489 942	201 116
ÅRETS KASSAFLÖDE	175 518	123 769
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 244 279	1 120 510
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 419 797	1 244 279

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekedalen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,7 - 10 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 493 228	2 374 476
Hysesintäkter p-plats	40 533	33 600
Bredband	147 660	115 920
Elintäkter laddstolpe moms	46 370	0
Intäkter solel, moms	7 835	108
Serviceavgifter, moms	1 920	0
Dröjsmålsränta	104	65
Pantsättningsavgift	8 595	1 575
Överlåtelseavgift	10 031	3 939
Administrativ avgift	833	0
Vidarefakturerade kostnader	4 720	4 185
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	2 761 828	2 533 865

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Skattereduktion	17 292	0
Övriga intäkter	5 349	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 849
Summa	22 641	7 849

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 063	3 875
Besiktningar	6 500	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	15 875	0
Brandskydd	24 406	2 700
Gårdkostnader	5 267	10 633
Gemensamma utrymmen	3 765	790
Garage/parkering	7 398	0
Snöröjning/sandning	121 258	71 976
Serviceavtal	21 890	29 700
Förbrukningsmaterial	18 736	16 850
Summa	233 158	136 524

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 611	0
Bostadsrättslägenheter	0	7 935
Tvättstuga	15 543	21 954
VVS	6 430	27 714
Ventilation	19 220	0
Elinstallationer	1 262	1 440
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 597
Tak	466	0
Mark/gård/utemiljö	44 173	0
Vattenskada	0	5 924
Summa	88 704	68 564

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	1 072 925	0
Fönster	61 250	0
Summa	1 134 175	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	139 941	125 399
Vatten	14 013	10 858
Sophämtning/renhållning	166 205	220 303
Summa	320 159	356 560

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	54 155	45 849
Kabel-TV	23 996	0
Bredband	104 659	165 048
Fastighetsskatt	438 150	427 202
Summa	620 960	638 099

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 427	1 645
Tele- och datakommunikation	3 558	0
Inkassokostnader	3 051	1 957
Revisionsarvoden extern revisor	41 010	22 941
Revisionsarvoden internrevisor	2 420	1 314
Styrelseomkostnader	3 261	2 610
Fritids och trivselkostnader	0	2 673
Föreningskostnader	3 393	3 173
Förvaltningsarvode enl avtal	67 568	69 614
Överlåtelsekostnad	16 244	5 515
Pantsättningskostnad	12 900	2 364
Korttidsinventarier	5 937	0
Administration	4 942	2 215
Konsultkostnader	9 266	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 710
Summa	177 977	121 730

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	84 348	115 414
Övriga arvoden	20 860	10 936
Arbetsgivaravgifter	30 379	34 076
Summa	135 587	160 426

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	553 462	401 996
Dröjsmålsränta	159	190
Summa	553 621	402 186

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 118 902	25 118 902
Årets inköp	387 681	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 506 583	25 118 902
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 440 676	-4 220 536
Årets avskrivning	-223 908	-220 140
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 664 584	-4 440 676
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 841 999	20 678 226
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 708 615</i>	<i>6 708 615</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 169 000	37 510 000
Taxeringsvärde mark	44 850 000	35 374 000
Summa	83 019 000	72 884 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 159	114 159
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	114 159	114 159
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 790	-35 878
Årets avskrivning	-3 912	-3 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 702	-39 790
Utgående restvärde enligt plan	70 457	74 369

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 875	32 875
Utgående anskaffningsvärde	32 875	32 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 875	-32 875
Utgående avskrivning	-32 875	-32 875
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15 PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	707 032	0
Anskaffningar under året	0	707 032
Färdigställt under året	707 032	0
Vid årets slut	0	707 032

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	75 720	90 664
Momsavräkning	126 820	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	55
Transaktionskonto	345 475	269 318
Borgo räntekonto	1 065 651	962 497
Summa	1 613 666	1 322 534

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 710	0
Förutbet försäkr premier	41 537	0
Förutbet kabel-TV	4 703	0
Förutbet bredband	20 207	0
Upplupna intäkter	39	0
Summa	72 196	0

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	Löst	0 %	0	3 770 000
Handelsbanken	2025-03-01	1,62 %	1 166 966	1 366 966
Länsförsäkringar	2025-03-31	3,87 %	5 172 800	5 225 600
Handelsbanken	2028-03-30	4,06 %	2 350 000	2 450 000
Handelsbanken	2026-09-01	1,12 %	3 488 100	3 608 100
Länsförsäkringar	2025-02-28	3,42 %	3 738 580	0
Länsförsäkringar	2025-04-30	3,87 %	994 162	0
Summa			16 910 608	16 420 666
Varav kortfristig del			11 292 508	3 730 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 308 048 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 829	0
Uppl kostn el	17 645	0
Uppl kostn räntor	19 551	25 953
Uppl kostn vatten	2 646	0
Uppl kostnad Sophämtning	19 565	0
Förutbet hyror/avgifter	234 385	220 229
Summa	298 621	246 182

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 449 705	20 449 705

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 5 % från den 1 januari 2025.

Montering av snörasskydd under solceller. Åtgärda delar inom lekplatserna för att uppfylla kraven efter besiktning. Spolning av rör samt renovering av bastu.

I början av året påbörjade styrelsen en genomgång av Underhållsplanen 2013 – 2043 och Stadgar 2018 för att se om dessa ska uppdateras/revideras.

Genomgång av skyddsrummet och utrustningen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lerum

Cecilia Inga Mari Lundgren
Styrelseledamot

Jonas Kjellberg
Styrelseledamot

Lena Wennberg
Styrelseledamot

Louise Margareta Rayner
Styrelseledamot

Mattias Jansson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Frejs Revisorer AB
Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Marie Rönngård
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 11:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 10:55

DOCUMENT ID:

rkwt_bgceee

ENVELOPE ID:

SyQFd-lclle-rkwt_bgceee

DOCUMENT NAME:

Brf Ekedalen 1, 716447-8369 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Cecilia Inga Mari Lundgren cecilia.lundgren.00@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 11:24 08.05.2025 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.204.184
2. CARL JONAS ERIK KJELLBERG trindy113@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 11:42 08.05.2025 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.137.7
3. Louise Margareta Rayner louise.rayner85@outlook.com	Signed Authenticated	08.05.2025 12:12 08.05.2025 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.252.105
4. LENA MARIE WENNBORG lenawennberg@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 13:49 08.05.2025 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.70.12
5. Mattias Jansson mattias.jansson76@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 08:42 09.05.2025 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.249.187
6. Marie Malou Rönngård marie_ronngard@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 10:32 09.05.2025 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.237.66
7. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	09.05.2025 11:30 09.05.2025 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekedalen 1

Org.nr 716447-8369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekedalen 1 för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige

alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Internrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Marie Rönngård
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 11:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 10:55

DOCUMENT ID:

Hk9t_-e9gle

ENVELOPE ID:

SyrKd-g9exe-Hk9t_-e9gle

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Ekedalen 1.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marie Malou Rönngård marie_ronngard@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2025 10:29 09.05.2025 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.237.66
2. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	09.05.2025 11:30 09.05.2025 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed