



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekudden med säte i Nacka org.nr. 769610-0531 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 till 2024-06-30.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Fastigheten förvärvades genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 141:3	2010-04-09	1963-1965
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
163	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 534
21	lägenheter (hyresrätt)	1 442
4	lokaler (hyresrätt)	173
3	antennplatser	0
Totalt 191 objekt		14 149

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 27 st 2 rok, 102 st 3 rok, 23 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Oldoz Javidi	Ordförande	2022-12-07	
Helena Vis	Ledamot	2022-12-07	2023-11-27
Helena Vis	Suppleant	2023-11-27	
Carina Ljungman Ståhl	Ledamot	2016-11-13	
Elisabet Nilsson	Ledamot	2021-12-08	
Marie Alvo	Ledamot	2023-11-27	
Nina Paulsen	Ledamot	2019-12-03	
Maria Sjöberg	Ledamot	2022-12-07	2023-11-27
Caroline Nyström	Ledamot	2023-11-27	
Timo Broman	Ledamot	2022-12-07	2024-06-20
Jokum Hansson	Ledamot	2023-11-27	2024-06-20
Gunnar Andersson	Suppleant	2022-12-07	2023-11-27
Gustaf Zetterlund	Suppleant	2022-12-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oldoz Javidi, Caroline Nyström, Nina Paulsen, Gustaf Zetterlund samt Helena Vis.

Jokum Hansson och Timo Broman valde att avgå under verksamhetsåret.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter. Firmatecknare har varit Oldoz Javidi, Caroline Nyström och Elisabet Nilsson.

Revisorer har varit Öhrings PricewaterhouseCoopers AB med Ella Bladh som huvudansvarig revisor.

Valberedning har varit: Evelina Kambre, Mattias Hedlund och Marlene Yngve, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-27. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar varav 5 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% från 2023-10-01.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-05-09.

Den tidigare hyreslägenheten nr 4902 på Ekuddsvägen 9 har ombildats till bostadsrätt och sålts till ett pris av 4.800.000 kr med tillträdesdag 2023-12-22.

4.000.000 kr har amorterats på föreningens lån 2024-01-28.

Väsentliga händelser sedan ombildning 2010

Årtal	Ändamål
2024	Bygge av skärmtak ovanför entré till Ekuddsvägen 3
2024	Renovering av mark, stödmurar samt dagvattenbrunn mellan låg- och höghus.
2019-2024	Renovering av bjälklag i samtliga 20 etagelägenheter har slutförts i augusti 2024. Flertalet renoverades under 2023 - 2024.
2022	Omläggning och isolering av tak samt förstärkning av takstolar i låghuset.
2021	Hissbyte i låghuset
2020	Omläggning och isolering av tak i höghuset.
2020	Stamspolning av samtliga avloppsledningar.
2020-2021	Markytor etapp 2.
2019-2020	Ventilationsprojekt/ OVK i låghuset.
2018	Värmejustering av radiatorerna i höghuset.
2017	Brandskyddsarbeten genomfördes.
2017	Byte av alla glödlampor till lågenergi, nya armaturer i korridorer och trapphus.
2016-2017	Markytor etapp 1.
2016-2017	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
2016	Nya frånluftsfläktar/ OVK i höghuset.
2015	Ny tryckstegringspump.
2015	Nya hissmotorer i höghuset.
2014-2015	Byte till treglasfönster, nya utbyggda balkonger, fasadrenovering och isolering.
2013-2014	Underhåll portar (oljning), målning av trapphus och korridorer.
2013	Nya moloker (nedgrävda kärl) för rest- och matavfall.
2013	Dränering och fuktsanering av låghuset.
2012-2013	Stambyte, nya elstigare till samtliga lägenheter, totalrenoverade badrum.

Pågående eller framtida underhåll

PÅGÅENDE

Energiutredning för optimering av föreningens värme och fastighetsel

PLANERADE UNDER 2024/2025

Stamspolning

Byte av båda hissarna i höghuset

Översyn och åtgärder avseende elinstallationer i hyreslägenheter

Underhåll av ytskikt i hyreslägenheter

Byte av elarmaturer i korridorer och trapphus i båda husen

PÅBÖRJADE/PAUSLÄGE

Ny betongtrappa ner till terrassen

Förbättring av befintliga barnvagns- cykelförråd i port 5 och 19

FRAMTIDA/VILANDE

Nya portar i båda husen
Skalskydd med nytt passersystem i båda husen
Byte av undercentral/nya fjärrvärmecentraler
Utredning av skick för kvarvarande stammar som ej renoverats efter stambyte
Planering för bruk av outnyttjade lokaler (ny lgh, bastu, gym övernattningslokal mm)
Dekormålning i läghuset

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 233 och under året har det tillkommit 16 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 231.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	244	221	319	368	375
Skuldsättning, kr/kvm	7 870	8 151	8 793	9 010	9 010
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 884	9 263	9 986	10 308	10 308
Räntekänslighet, %	10	12	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	212	200	183	165	159
Årsavgifter, kr/kvm	877	785	755	758	738
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	79	79	79	78
Totala intäkter, kr/kvm	964	872	841	839	837
Nettoomsättning, tkr	13 589	12 359	11 868	11 830	11 834
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 040	-3 319	-1 617	-1 576	-289
Soliditet, %	74	73	71	71	71

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Styrelsens kommentar till årets förlust

De senaste årens resultat är starkt negativt. Årets resultat är dock bättre än året innan. Den främsta orsaken till det fallande resultatet är de stigande låneräntorna, vilka lett till att föreningens räntekostnader i årets bokslut är mer än två och en halv miljoner kronor högre än för två år sedan. Föreningens sparande ligger trots det negativa resultatet på en måttlig till hög nivå, vilket innebär att förmågan att klara framtida underhållsbehov och kostnadsökningar är god. Vi bedömer nu att ränteökningarna planar ut och kommer att vända nedåt på sikt. Vi arbetar också just nu på att minska energikostnaderna och se över våra förvaltningskostnader för att ytterligare öka sparandet för framtida underhåll och därmed i fortsättningen inte behöva höja avgifterna mer än det allmänna kostnadsläget kräver.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	248 835 751	0	1 622 345	250 458 096
Upplåtelseavgifter, kr	77 563 323	0	3 177 655	80 740 978
Underhållsfond, kr	300 504	0	478 977	779 481
S:a bundet eget kapital, kr	326 699 578	0	5 278 977	331 978 555
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 355 206	-3 318 772	-478 977	-9 152 955
Årets resultat, kr	-3 318 772	3 318 772	-3 040 136	-3 040 136
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 673 978	0	-3 519 113	-12 193 091
S:a eget kapital, kr	318 025 600	0	1 759 864	319 785 464

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 865 000 kr samt ianspråktagande skett med 386 023 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 673 978
Årets resultat, kr	-3 040 136
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 714 114

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-865 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	386 023
Balanseras i ny räkning, kr	-12 193 091

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

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 589 264	12 275 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 933	82 636
Summa Rörelseintäkter		13 640 197	12 358 568
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 182 902	-6 397 380
Övriga externa kostnader	Not 5	-558 936	-593 672
Personalkostnader	Not 6	-441 214	-372 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 100 129	-5 958 566
Summa Rörelsekostnader		-13 283 182	-13 321 755
Rörelseresultat		357 015	-963 187
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	152 511	67 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 549 662	-2 422 820
Summa Finansiella poster		-3 397 151	-2 355 585
Resultat efter finansiella poster		-3 040 136	-3 318 772
Resultat före skatt		-3 040 136	-3 318 772
Årets resultat		-3 040 136	-3 318 772

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	425 226 570	428 495 467
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	3 936 544	260 967
Summa Materiella anläggningstillgångar		429 163 114	428 756 434
Summa Anläggningstillgångar		429 163 114	428 756 434

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 025	6 338
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 634 425	3 415 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	502 799	436 907
Summa Kortfristiga fordringar		2 147 249	3 858 398

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 291 065	3 188 166
Summa Kassa och bank		2 291 065	3 188 166
Summa Omsättningstillgångar		4 438 314	7 046 564

Summa Tillgångar		433 601 428	435 802 998
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	331 199 074	326 399 074
Fond för yttre underhåll	779 481	300 504
Summa Bundet eget kapital	331 978 555	326 699 578

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 152 955	-5 355 206
Årets resultat	-3 040 136	-3 318 772
Summa Ansamlad förlust	-12 193 091	-8 673 978

Summa Eget kapital

319 785 464 318 025 600

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	64 500 000	56 848 916
Summa Långfristiga skulder		64 500 000	56 848 916

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		46 848 916	58 500 000
Leverantörsskulder		492 253	196 834
Skatteskulder		19 651	19 474
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	126 604	126 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 828 540	2 085 981
Summa Kortfristiga skulder		49 315 964	60 928 481

Summa Skulder

113 815 964 117 777 397

Summa Eget kapital och skulder

433 601 428 435 802 998

KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01
2024-06-30

2022-07-01
2023-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	357 015	-963 187
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 100 129	5 958 566
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 100 129	5 958 566
Erhållen ränta	105 273	67 235
Erlagd ränta	-3 673 452	-2 131 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 888 965	2 931 301
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-22 241	-26 176
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	162 357	-1 769 269
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	140 115	-1 795 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 029 080	1 135 856
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 506 809	-1 182 736
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 506 809	-1 182 736
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	4 800 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 000 000	-9 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	800 000	-9 000 000
Årets kassaflöde	-2 677 729	-9 046 880
Likvida medel vid årets början	6 602 161	15 649 040
Likvida medel vid årets slut	3 924 432	6 602 161

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Vissa omklassificeringar har gjorts i resultat - och balansräkningen för att öka jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 990 986	9 772 217
	Hyror bostäder	2 086 935	2 047 344
	Hyror lokaler	371 837	343 924
	Hyror förråd	121 620	121 620
	Övriga primära intäkter	75 447	52 453
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 646 825	12 337 558
	Hysesbortfall	-57 561	-61 626
	<i>Summa</i>	-57 561	-61 626
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 589 264	12 275 932
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	49 721	0
	Övriga intäkter samt erhållna bidrag	1 212	82 636
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	50 933	82 636
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-620 461	-547 977
	Snö och halk-bekämpning	-152 050	-84 001
	Reparationer	-345 806	-745 896
	Planerat underhåll	-386 023	-589 297
	Försäkringsskador	-111 472	-89 927
	El	-306 773	-429 949
	Uppvärmning	-1 826 948	-1 611 177
	Vatten	-860 522	-803 901
	Sophämtning	-211 380	-173 806
	Fastighetsförsäkring	-196 635	-178 007
	Kabel-TV och bredband	-337 875	-333 191
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-330 649	-325 771
	Förvaltningsavtalskostnader	-496 308	-484 480
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 182 902	-6 397 380

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-615	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-38 926	-72 562
	Administrationskostnader	-98 122	-122 483
	Extern revision	-75 675	-53 500
	Konsultkostnader	-55 726	-95 741
	Medlemsavgifter	-12 786	-8 311
	Föreningsverksamhet	-69 197	-75 804
	Övriga förvaltningskostnader	-207 889	-165 270
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-558 936	-593 672
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-329 402	-289 800
	Övriga arvoden	-10 000	0
	Sociala avgifter	-91 812	-82 338
	Övriga personalkostnader	-10 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-441 214	-372 138
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 950	1 787
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	4 337
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	150 561	61 111
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	152 511	67 235
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 548 556	-2 421 632
	Övriga räntekostnader	-1 106	-1 188
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 549 662	-2 422 820

Not 9	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	354 860 045	345 976 005
	Ingående anskaffningsvärde mark	119 553 427	119 553 427
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 225 608	6 225 608
	Årets investeringar, markanläggningar	2 831 232	8 884 040
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	483 470 312	480 639 080
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-52 143 613	-46 185 047
	Årets avskrivningar	-6 100 129	-5 958 566
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-58 243 742	-52 143 613
	<i>Utgående redovisat värde</i>	425 226 570	428 495 467
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	177 000 000	177 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 586 000	2 586 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	161 000 000	161 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	340 586 000	340 586 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	170 500 000	170 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	260 967	7 962 271
	Årets investeringar	6 506 810	1 182 736
	Omklassificering till markanläggning/byggnad	-2 831 233	-8 884 040
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 936 544	260 967
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 633 367	3 413 995
	Övriga fordringar	1 058	1 158
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 634 425	3 415 153
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	47 238	844
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	455 561	436 063
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	502 799	436 907

Not 13 Kassa och bank 2024-06-30 2023-06-30*Kassa och bank*

SBAB	2 291 034	2 000 000
Swedbank	31	1 188 166
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 291 065	3 188 166

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,63%	2027-03-25	12 000 000	0
Swedbank	3,48%	2026-03-25	30 000 000	0
Swedbank	2,11%	2025-04-25	7 000 000	0
Swedbank	4,02%	2024-09-28	20 000 000	0
Swedbank	2,16%	2025-04-25	19 848 916	0
Swedbank	3,38%	2029-02-09	22 500 000	0
			111 348 916	0

Långfristig del	64 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	46 848 916
Kortfristig del	46 848 916
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2024-06-30 2023-06-30*Övriga skulder*

Källskatt	51 566	47 249
Övriga kortfristiga skulder	75 038	78 944
<i>Summa Övriga skulder</i>	126 604	126 193

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-06-30 2023-06-30*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 069 637	1 101 512
Upplupna räntekostnader	352 649	476 439
Övriga upplupna kostnader	406 254	508 030
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 828 540	2 085 981

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Oldoz Javidi
Ordförande

Carina Ljungman Ståhl
Ledamot

Elisabet Nilsson
Ledamot

Marie Alvo
Ledamot

Nina Paulsen
Ledmot

Caroline Nyström
Ledamot

Helena Vis
Suppleant

Gustaf Zetterlund
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH
Signerat med Svenskt BankID: +46 70 624 41 73

Ella Bladh
Senior Manager

2024-10-29 13:27:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BRF EKUDDEN 769610-0531 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Oldoz Javidi

Oldoz Javidi
Ordförande

2024-10-29 10:26:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARINA LJUNGMAN STÅHL

Carina Ljungman Ståhl

2024-10-29 08:24:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elisabeth Nilsson

Elisabet Nilsson
Ledamot

2024-10-29 07:44:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Marie Elisabet Alvo

Marie Alvo

2024-10-29 08:23:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nina Paulsen

Nina Paulsen
Ledamot

2024-10-29 09:20:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAROLINE NYSTRÖM

Caroline Nyström

2024-10-29 09:20:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA VIS

Helena Vis

Ledamot

2024-10-29 07:56:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gustaf Fredrik Zetterlund

Gustaf Zetterlund

Suppleant

2024-10-29 13:24:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekudden, org.nr 769610-0531

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekudden för räkenskapsåret 1 juli 2023 till 30 juni 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 30 juni 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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 Bostadsrättsföreningen Ekudden för räkenskapsåret 1 juli 2023 till 30 juni 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-10-29 13:29:49 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH Signerat med Svenskt BankID: +46 70 624 41 73	Datum
Ella Bladh Senior Manager	
	Leveranskanal: E-post