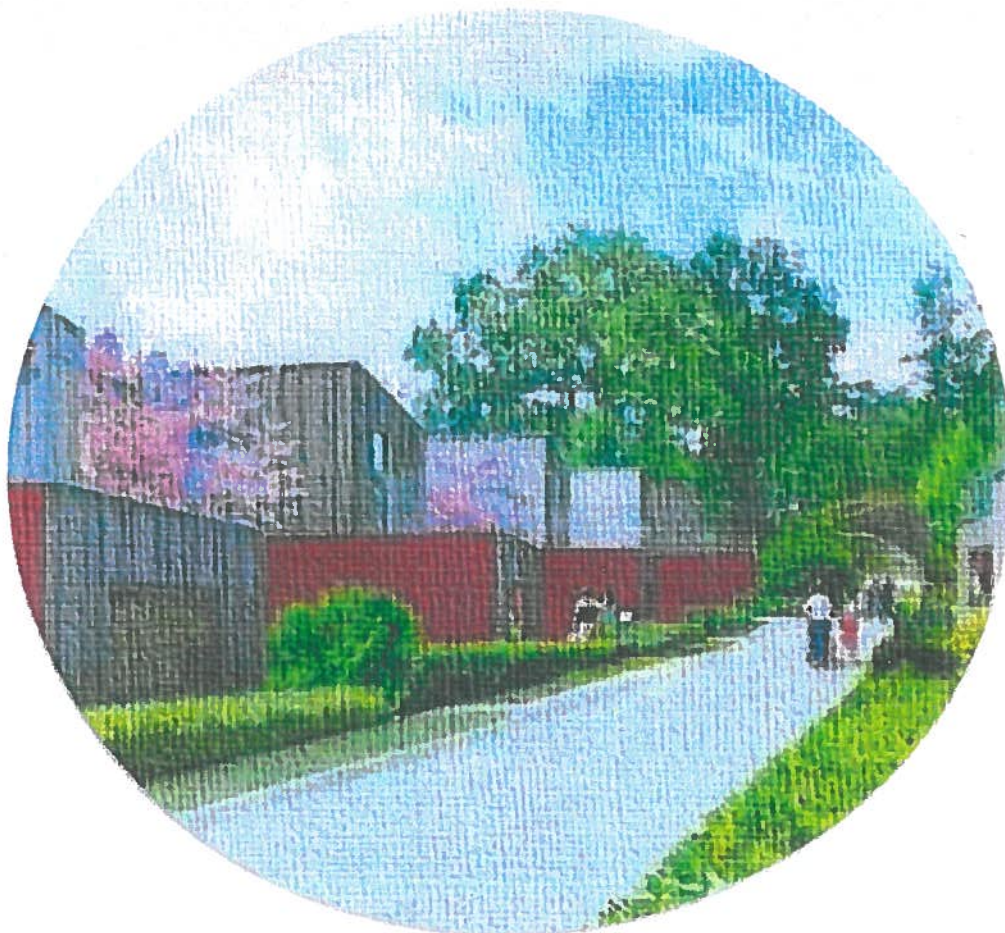




Bostadsrättsföreningen Ebbalund
769617-8198

Årsredovisning 2024

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ebbalund får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	sid 1-4
Resultaträkning	sid 5
Balansräkning	sid 6-7
Kassaflödesanalys	sid 8
Noter	sid 9-10
Underskrifter	sid 11

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-02 hos Bolagsverket.

En energideklaration genomfördes 2017 och fastigheten har energiklass G.

Fastigheten

Östra Ekedal 1:263 i Värmdö kommun.

Byggnadsår och ytor

Byggnaderna på fastigheten uppfördes under 2008 och 2009 och består av 13 radhus som upplåtes som bostadsrätter.

Total bostadsarea i föreningen uppgår till 1 406 kvm med följande fördelning:

4 lägenheter, 91 kvm
5 lägenheter, 102 kvm
4 lägenheter, 133 kvm

På fastigheten finns två förrådslängor, parkeringsplatser med laddstolpar för elbilsladdning en för varje medlem. I hjärtat av fastigheten finns en skifferbeklädd gemensamhetsyta, "Fåfången", en plas för avkoppling/fika och lek.

Händelser under året

Ett år har gått och vi konstaterar att det varit ett händelserikt år. Under 2024 har ytterligare tre hus haft vattenläckor vilket föranlett ett antal åtgärder för att dokumentera och felsöka för att hitta orsakerna. Vi har dels gjort en genomgång av alla hus för att säkerställa att det inte är systematiska läckor eller fuktskador. Dels har vi tagit in statusbedömningar om takens kondition från två besiktningsmän. Dessa genomgångar visade inte på några fuktproblem i fasaderna men visade på brister i montering från byggtiden. Det är konstaterat är att läckorna kommer uppifrån, från takterasserna och stolparna. Med dessa underlag och i samarbete med besiktningsman har vi gått ut med en anbudsförfrågan till ett antal entreprenörer. Vi har också träffat två entreprenörer för att diskutera olika typer av åtgärder. Det har varit en resa för oss alla att hitta rätt nivå på arbetet med att se till att vi har täta tak fria från byggfel och förhoppningen är att det samtidigt som det minskar riskerna för ytterligare läckage också förlänger takets återstående livslängd. I detta arbete har bygggruppen bistått styrelsen.

Under 2024 har föreningen insett att de åtgärder som krävs för att stävja fortsatta läckage härstammar från brister från byggtiden 2009/2010. De åtgärder som då föreningen har vidtagit under 2023, 2024 och som planeras under 2025 är att likställa med att byggnaderna färdigställs. Således har styrelsen beslutat att balansera 50 procent av de kostnader som uppstått under 2023 och 2024. De kostnader som balanseras 2024 uppgår således till 386 725 kr. Idagsläget skriver föreningen av byggnader på 100 år. Underhållsplanen är under revidering men baserat på de senaste årens åtgärder planeras en reviderad underhållsplan att implementeras under 2025.

Förvaltningsberättelse

Händelser under året forts

Styrelsen har noga följt den ekonomiska utvecklingen i föreningen då åtgärder av de läckor som skett på vissa hus har medfört stora utgifter under 2023 och 2024. Dessutom har felsökning och bedömning av skadeläget med hjälp av extern expertis på övriga hus kostat. Styrelsen tog dock beslutet att inte höja avgiften för 2025 men flaggade samtidigt för att upptagandet av nya lån kan förändra detta då renoveringen kommer att finansieras via nya lån. Information om detta och andra aktiviteter kring takprojektet har löpande kommunicerats med medlemmarna.

Golvvärmesystemen - vi har lärt oss mycket av arbetet kring golvvärmesystemen men det har också kostat föreningen en del så under 2024 valde Styrelsen att se över hur vi tillsammans kan bli bättre på våra egna system så att vi kan hjälpas åt med mindre justeringar och på så sätt undvika en del av kostnaderna kopplat till värmesystemen.

Händelser efter året

Inför beslut om nivå för takrenovering hölls en extra föreningsstämma för att informera och ta in eventuella synpunkter på styrelsens förslag. Styrelsens beslut innebär att vi gör partiella förstärkningar av tätskikten där utredningen visat på brister från byggtiden. Vidare läggs ny trall på båda takterrasserna på samtliga hus då den gamla inte gick att rätta då den var tvungen att demonteras för att komma åt tätkikten. Avtal har tecknats med entreprenör. Arbetet startade i april och pågår vid skrivandets stund. Inför starten har medlemmar själva plockat ner trallen på terrasserna vilket var en fantastisk insats och en inte obetydlig ekonomisk besparing. För att minska kostnader för föreningens lån har Styrelsen varit i kontakt med banken för att teckna ett nytt lån och att utvärdera möjligheterna att skriva om de bundna lånen i förtid då räntorna nu är betydligt lägre. Styrelsen har även vänt sig till ytterligare en bank för att kunna jämföra erbjudandena. Vi har inte svar från bankerna i skrivande stund.

Styrelsen har gjort ett nytt avtal med Telia som innebär ökad hastighet mm. Ny WiFi router och TV-box kommer kunna delas ut under årsstämman

Under 2025 har Styrelsen hittills haft 9 protokollförda möten och en extrastämma.

Styrelsens sammansättning

Under året leddes föreningen av följande styrelse:

Lars Carlsson	Ordförande
Madeleine Ericsson Ryman	Ordinarie ledamot
Staffan Ljung	Ordinarie ledamot
Mona Pettersson	Ordinarie ledamot
Birgitta Berglund	Suppleant
Emma Röing	Suppleant

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden och en föreningsstämma den 10 maj 2024.

Revisorer

Föreningens revisor har varit Mikael Sandefeldt och Jürgen Königsmann har varit revisorsuppleant

Valberedning

Kajsa Lindberg
Josefina Norin

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts internt av Susanna Lilliestierna och Birgitta Berglund

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad enligt typkod 222 Småhusenheten. Värdeåret är 2009.

Taxeringsvärdet för byggnad och mark uppgår till 42 064 000 kr.

Likviditet	2024-12-31	2023-12-31
Omsättningstillgångar	386 199	637 281
Kortfristiga skulder	-496 413	-549 110
Rörelsekapital	-110 214	88 171

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm t.o.m. 2025-11-30.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 465	1 139	944	879
Årets resultat (tkr)	-42	-464	13	13
Soliditet (%)	74%	74%	75%	74%
Genomsnittlig årsavgift / kvm bostadsyta	914	683	535	535
Årsavgifternas andel i procent av tot. rörelseintäkte	88%	84%	80%	86%
Sparande / kvm	182	-38	204	187
Skuldsättning / kvm	9 636	9 683	9 727	9 768
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 636	9 683	9 727	9 768
Räntekänslighet	11%	14%	18%	18%
Energikostnad / kvm	N/A	N/A	N/A	N/A

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper

Förvaltningsberättelse

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Överlåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 610 000	0	0	-332 616	-463 857
Disposition av föregående års resultat					
Balanseras i ny räkning			37 930	-501 787	463 857
Återföring fond för yttre underhåll					
Årets resultat					-42 134
Belopp vid årets utgång	41 610 000	0	37 930	-834 403	-42 134

Det negativa resultatet har främst uppstått på grund av felavhjälpande åtgärder under 2024 samt utredningsarbete.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogade medel

dispositionsfond

-834 403

årets resultat

-42 134

-876 537

disponeras för

avsättning till fond för yttre underhåll

42 064

överföring till dispositionsfond

-918 601

-876 537

Beträffande bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 465 491	1 138 524
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>1 465 491</u>	<u>1 138 524</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskatt		-123 825	-120 731
Övriga externa kostnader		-575 951	-835 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 576	-292 535
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-997 352</u>	<u>-1 248 323</u>
Rörelseresultat		468 139	-109 799
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 044	2 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 317	-356 489
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-510 273</u>	<u>-354 058</u>
Resultat före skatt		-42 134	-463 857
ÅRETS RESULTAT		<u>-42 134</u>	<u>-463 857</u>

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	1		
Byggnader		25 259 692	25 143 174
Mark		29 121 750	29 121 750
Byggnadsinventarier	2	47 897	75 266
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>54 429 339</u>	<u>54 340 190</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		54 429 339	54 340 190
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		24 468	135 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 316	66 179
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>89 784</u>	<u>201 845</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		296 415	435 436
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>296 415</u>	<u>435 436</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		386 199	637 281
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>54 815 538</u></u>	<u><u>54 977 471</u></u>

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		41 610 000	41 610 000
Fond för yttre underhåll		37 930	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>41 647 930</u>	<u>41 610 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-834 403	-332 616
Årets resultat		-42 134	-463 857
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-876 537</u>	<u>-796 473</u>
<i>Summa eget kapital</i>		40 771 393	40 813 527
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	13 547 732	13 614 834
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>13 547 732</u>	<u>13 614 834</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		101 428	76 707
Fastighetsskatt		244 556	236 093
Övriga skulder		5 760	14 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 669	221 576
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>496 413</u>	<u>549 110</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>54 815 538</u>	<u>54 977 471</u>

Kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-42 134	-463 857
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	297 576	292 535
Betald skatt	128 381	-116 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	383 823	-288 077
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-3 110	13 129
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 747	-12 116
Förändring av leverantörsskulder	24 721	43 019
Förändring av kortfristiga skulder	-85 881	141 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	314 806	-102 863
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-386 725	-117 239
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-386 725	-117 239
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-67 102	-61 968
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67 102	-61 968
Årets kassaflöde	-139 021	-282 070
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	435 436	717 506
Likvida medel vid årets slut	296 415	435 436

Noter

2024-12-31 2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) och BFN:s kompletterande regler för bostadsrättsföreningar (BFNAR 2023:1).

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet	Justerat eget kapital/Balansomslutning
Gnmstl årsavgift / kvm bostadsyta	där ingår inte uppvärmning, el eller vatten där förbrukningen bekostas individuellt
Sparande	Avgift minus drift och räntor
Räntekänslighet	Höjd avgift i procent vid 1% höjning av lånen
Energikostnad / kvm	Uppvärmning, el och vatten / kvm - individuell förbrukning - ej tillämplig

Avskrivningar

Föreningen tillämpar följande avskrivningstider:

Byggnader: 100 år (100 år)

Byggnadsinventarier: 5 år

Underhållsplanen håller på att revideras.

1. Byggnader och mark

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 634 026	26 516 787
Årets inköp	386 725	117 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 020 751	26 634 026
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 490 852	-1 225 686
Årets avskrivningar på byggnader	-270 207	-265 166
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 761 059	-1 490 852
Redovisat värde på byggnader	25 259 692	25 143 174
Mark	29 121 750	29 121 750
Redovisat värde på byggnader och mark	54 381 442	54 264 924
Taxeringsvärde byggnader	21 550 000	21 355 000
Taxeringsvärde mark	20 514 000	16 575 000
	42 064 000	37 930 000

2. Byggnadsinventarier

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136 847	136 847
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 847	136 847
Ingående ackumulerade avskrivningar	-61 581	-34 212
Årets avskrivningar på byggnader	-27 369	-27 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 950	-61 581
Redovisat värde på byggnader	47 897	75 266

Noter

2024-12-31 2023-12-31

3. Långfristiga skulder

Följande belopp förfaller till betalning

Skulder till kreditinstitut

Bank	Amorteringsmodell	Ränta	Bindningstid	Villkorsändras		
SBAB	Serielån 50 år	4,78%	4 år	2027-03-17	4 531 638	4 548 692
SBAB	Serielån 50 år	4,67%	5 år	2028-09-15	4 587 792	4 602 373
SBAB	Serielån 40 år	3,37%	2 år	2026-09-14	4 428 302	4 463 769
Totalt					13 547 732	13 614 834

4. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar SBAB

27 000 000 27 000 000

Summa ställda säkerheter

27 000 000 27 000 000

Skulder för vilka säkerheter ställts

Utnyttjad Utnyttjad
kredit kredit

Övriga skulder till kreditinstitut

13 547 732 13 614 834

Säkerhet: Fastighetsinteckningar SBAB

S:a skulder för vilka säkerheter ställts

13 547 732 13 614 834

Underskrifter

Gustavsberg enligt den elektroniska underskriften

Lars Carlsson
ordförande

Staffan Ljung

Madeleine Ericsson Ryman

Mona Pettersson

Min revisionsberättelse har avgivits enligt den elektroniska underskriften

Mikael Sandefeldt

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-05-09 05:42:16 UTC+00:00

Lars Carlsson



SE BankID - 7f52a0e2-030a-4c3c-9ffd-1bdf11a11fbb

2025-05-09 06:02:57 UTC+00:00

Madeleine Ericsson Ryman



SE BankID - e52b448f-41d5-4afd-97d0-3bacb1439392

2025-05-09 06:04:26 UTC+00:00

STAFFAN OLOV LJUNG



SE BankID - 6d9dc0b4-5fb3-4017-afa1-41a055ca194c

2025-05-09 07:25:15 UTC+00:00

MONA PETTERSSON



SE BankID - 77c57a61-fada-4e8e-bf1f-e106efbc1c00

2025-05-09 09:56:16 UTC+00:00

Mikael Åke Sandefeldt



SE BankID - c5274df6-6323-4a66-b107-6f4cc0c6186e

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ebbalund

Org.nr 769617-8198

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ebbalund för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, BFN:s kompletterande regler för bostadsrättsföreningar (BFNAR 2023:1) och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, BFN:s kompletterande regler för bostadsrättsföreningar (BFNAR 2023:1), och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm enl. elektronisk underskrift

Mikael Sandefeldt, Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-05-09 09:58:12 UTC+00:00

Mikael Åke Sandefeldt



SE BankID - 593b5c42-4a45-4a2a-8d56-2ed641c5b681