

BRF EKBACKEN I HÖGDALEN
Org nr 769615-1393

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-03-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Niklas Björklund	Ordförande	2026
Karl Mellberg	Vice ordförande	2025
Marianne Hernodh	Sekreterare	2026
Ioannis Mavroeidis	Ledamot	2025
Dan Snis	Suppleant	2025
Jenny Wu	Suppleant	2025
Göran Landgren	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit fjorton protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-06-21.

Föreningens styrelse har sitt säte i Bandhagen, Stockholms kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Till valberedning valdes Daniel Seco (sammankallande), Rebecca Thorsen och Lage Hellberg.

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

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp (2025 års) i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kantjärnet 5, Stockholms Kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 66 lägenheter. Nybyggnadsår 2008. Värdeår 2008. Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

6 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
22 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen disponerar 44 st p-platser.

Total boyta 5 067 m².

Tomträttens avgäldsperiod går ut 2026-12-31.

Under räkenskapsåret har fem st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2050.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret. Föreningen har även tecknat ett generellt

bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning, MBF, om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen anlitar sedan 1 januari 2023 Stimish AB för lokalvård av trapphusen och hissar m m och fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel sköts av Jensen Drift & Underhåll AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj och september hade föreningen städning i fastigheten och på tomten. 4 överlåtelse har skett under året. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter inför 2025. Styrelsen har haft 13 protokollförda möten under året. Till förmån för källsortering togs ett avfallskärl bort till en lägre kostnad för föreningen. En vattenläcka upptäcktes på plan 9 men kunde begränsas så att inga lägenheter skadades. Parkeringsplatserna fick ny linjefärg under hösten.

Flerårsöversikt

		2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	kr	5 733 086	5 211 662	4 013 793	3 801 563
Resultat efter finansiella poster	kr	-305 898	-328 337	-381 546	144 727
Soliditet	%	67	67	67	67
Likviditet	%	152	149	141	185
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 083	984	787	787
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 083	984		
Skuldsättning per kvm	kr	8 764	8 854	8 944	9 065
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 764	8 854	8 944	9 065
Energikostnad per kvm	kr	337	316	221	186
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,1	9,0	11,4	11,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,1	9,0		
Sparande per kvm	kr	104	60	177	236
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	95,69	92,03		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2050.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	91 370 000	70 568	2 231 306	-1 545 731	-328 337
Reservering till yttre fond			468 800	-468 800	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-328 337	328 337
Årets resultat					-305 898
Belopp vid årets utgång	91 370 000	70 568	2 700 106	-2 342 868	-305 898

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 342 868
Årets resultat	-305 898
	<u>-2 648 766</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	468 800
I ny räkning balanseras	-3 117 566
	<u>-2 648 766</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-305 898
Dispositioner	-468 800
	<u>-774 698</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 168 906
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 733 086	5 211 662
Övriga rörelseintäkter		0	207 595
Summa rörelseintäkter		5 733 086	5 419 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 991 237	-2 815 344
Övriga externa kostnader	5	-193 200	-183 509
Arvoden och personalkostnader	6	-153 933	-150 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-833 357	-837 847
Summa rörelsekostnader		-4 171 727	-3 987 307
Rörelseresultat		1 561 359	1 431 950
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	45 194	32 245
Räntekostnader		-1 912 451	-1 792 532
Summa finansiella poster		-1 867 257	-1 760 287
Resultat efter finansiella poster		-305 898	-328 337
Årets resultat		-305 898	-328 337
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-305 898	-328 337
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-468 800	-468 800
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-774 698	-797 137

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	134 342 215	135 142 367
Inventarier, verktyg och installationer	9	179 525	212 730
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>134 521 740</u>	<u>135 355 097</u>
Summa anläggningstillgångar		134 521 740	135 355 097
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	8 985	8 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177 805	169 677
MBF Klientmedel i Handelsbanken		1 914 691	2 366 248
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 101 481</u>	<u>2 544 516</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		606 035	65 460
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>606 035</u>	<u>65 460</u>
Summa omsättningstillgångar		2 707 516	2 609 976
Summa tillgångar		137 229 256	137 965 073

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		91 370 000	91 370 000
Upplåtelseavgifter		70 568	70 568
Fond för yttre underhåll		2 700 106	2 231 306
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>94 140 674</u>	<u>93 671 874</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 342 868	-1 545 731
Årets resultat		-305 898	-328 337
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 648 766</u>	<u>-1 874 068</u>
Summa eget kapital		91 491 908	91 797 806
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	44 409 314	44 863 762
Leverantörsskulder		176 201	137 372
Skatteskulder		1 942	9 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 149 891	1 156 354
Summa kortfristiga skulder		45 737 348	46 167 267
Summa eget kapital och skulder		137 229 256	137 965 073

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	1 561 360	1 431 950
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	833 357	837 847
Erhållen ränta	45 193	32 245
Erlagd ränta	-1 912 451	-1 792 532
	527 459	509 510
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-8 522	201 212
Ökning/minskning leverantörsskulder	38 829	19 830
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-14 300	214 525

Kassaflöde från den löpande verksamheten

543 466 **945 077**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-45 019
--	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 **-45 019**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-454 448	-454 448
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-454 448 **-454 448**

Årets kassaflöde

89 018 **445 610**

Likvida medel vid årets början

2 431 708 **1 986 098**

Likvida medel vid årets slut

2 520 726 **2 431 708**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	200 år	T o m år 2208
15 st förråd	5 år	T o m år 2018
Lås- och passagesystem	5 år	T o m år 2022
Bergvärmeanläggning	40 år	T o m år 2058
Laddstolpar	15 år	T o m år 2035 resp år 2036
Kameraövervakning	10 år	T o m år 2029

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 485 872	4 987 164
Hyror parkering	100 840	86 133
Elavgifter	22 444	19 736
Övriga hyresintäkter	75 000	71 250
Övriga intäkter	45 364	53 495
Brutto	<u>5 729 520</u>	<u>5 217 778</u>
Övriga vakanser hyresförluster*	3 567	-6 116
Summa nettoomsättning	<u>5 733 087</u>	<u>5 211 662</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för el avser förbrukad el i laddstolpar och debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

* 2024 avser negativ hyresförlust efterdebiteringar av förråd samt pakeringsplatser.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	264 000	207 365
Reparationer, löpande underhåll	157 218	166 115
Elavgifter	1 297 948	1 293 169
Uppvärmning	209 825	137 030
Vatten och avlopp	199 212	170 739
Renhållning	159 424	141 738
Försäkringar	101 615	89 553
Tomträttsavgäld	275 200	275 200
Kabel-TV / Internet	212 896	206 656
Övriga fastighetskostnader	6 319	22 906
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	107 580	104 874
Summa driftskostnader	2 991 237	2 815 345

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	3 758	563
Kontorsmaterial	1 078	2 246
Kommunikation	19 375	16 562
Revision	29 250	28 125
Föreningsmöten	9 779	5 969
Ekonomisk och administrativ förvaltning	97 715	93 835
Övriga förvaltningskostnader	15 436	23 249
Övriga externa tjänster	9 480	6 320
Medlems- och föreningsavgifter	7 329	6 640
Summa övriga externa kostnader	193 200	183 509

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	117 099	114 600
Sociala kostnader	36 792	36 007
Kostnadsersättning	42	0
Summa arvoden, personalkostnader	153 933	150 607

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	29 906	32 019
Övriga ränteintäkter	15 287	226
Summa finansiella intäkter	<u>45 193</u>	<u>32 245</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	145 591 269	145 591 269
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 591 269	145 591 269
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 448 902	-9 648 750
Årets avskrivningar	-800 152	-800 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 249 054	-10 448 902
Utgående planenligt värde	<u>134 342 215</u>	<u>135 142 367</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>134 342 215</u>	<u>135 142 367</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
	<u>143 000 000</u>	<u>143 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	143 000 000	143 000 000
	<u>143 000 000</u>	<u>143 000 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	528 932	483 913
Årets anskaffningar;	0	45 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	528 932	528 932
Ingående ackumulerade avskrivningar	-316 202	-278 507
Årets avskrivningar	-33 205	-37 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	-349 407	-316 202
 Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	 <u>179 525</u>	 <u>212 730</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	809	353
Övriga fordringar	8 176	8 238
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>8 985</u>	<u>8 591</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,274	90 dagars	9 576 802
Stadshypotek	3,274	90 dagars	10 673 074
Stadshypotek	3,212	90 dagars	12 216 938
Stadshypotek	3,274	90 dagars	11 942 500
 Summa skulder till kreditinstitut			44 409 314
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-454 448
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-43 954 866
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			42 137 074

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförbindelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	51 561 000	51 561 000
Summa ställda säkerheter	51 561 000	51 561 000

Datum framgår av den elektroniska underskriften

Niklas Björklund
Ordförande

Karl Mellberg

Marianne Hernodh

Ioannis Mavroeidis

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

NIKLAS BJÖRKLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-19 11:52:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Niklas Björklund

Niklas Björklund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.203.58.253

MARIANNE HERNODH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-19 09:12:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIANNE HERNODH

Marianne Hernodh

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.217.83.223

KALLE MELLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-28 08:01:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARL GUSTAV ELOF
MELLBERG

Kalle Mellberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.205.111.9

IOANNIS MAVROEIDIS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-27 09:27:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ioannis Mavroeidis

Ioannis Mavroeidis

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.64.60

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-28 08:38:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.121