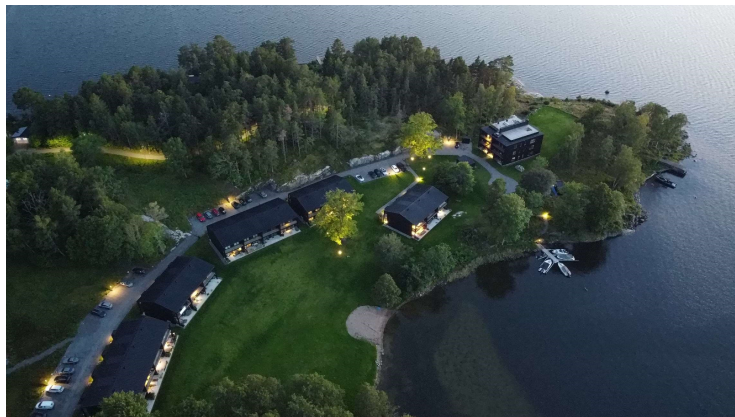


# Brf Värmdö Ekudden 1

Org.nr: 769638-4739

## Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 20240701 - 20250630



Penneo dokumentnyckel: MRYKF-GBAIX-JPYL7-MKHQR-G96YD-EWE3H

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Brf Värmdö Ekudden 1, organisationsnummer 769638-4739, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Värmdö.

Föreningen är medlem i Torsby samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Värmdö Torsby GA:1.

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

### **Beskattnings**

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### **Försäkring**

Fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

### **Styrelse**

Ordförande	Stefan Falck
Ledamot	Peter Anderzon
Ledamot	Mattis Forsman
Ledamot	Markku Saarinen
Suppleant	Fredrik Johansson

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-20.

### **Revisor**

Auktoriserad revisor Bengt Beergrehn

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Yvonne Ridderlind sammankallande, och Jonathan Falck

### Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Björllins Villaväg 6-40

Nybyggnadsår: 2020-2021

Värdeår: 2021

Fastighetsbeteckning: Torsby 1:342

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan upprättades av Sustend AB i november 2023 och omfattar åren 2024-2073.

---

	<b>Antal</b>	<b>Total yta m<sup>2</sup></b>
Radhus	17	2 278
Lägenheter	6	654
<b>Summa</b>	<b>23</b>	<b>2 932</b>

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

## ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Tack vare Riksbankens sänkningar av styrräntan under andra halvan av 2024 och inledningen av 2025, så har föreningens räntekostnader successivt sjunkit kraftigt. I mars 2025 beslutade styrelsen att binda föreningens tre lån på ett, två respektive tre års löptid. Förfallande lån planeras därefter att bindas på tre år, för att på så sätt bibehålla den ursprungliga fördelningen av räntebindingstider.

De sättningskador som tidigare konstaterats på terrassplattorna utanför radhusen på Björllins Villaväg 6-18 förvärrades under sommaren och hösten 2024, varför det i december beslutades att låta såga sönder och forsla bort betongplattorna. Efter samråd med berörda bostadsrättshavare beslutades att ersätta betongplattorna med trädäck. Tre offert togs in och utvärderades och byggnationen av sju trädäck beställdes och färdigställdes under april 2025.

Alla åtgärdande arbeten efter garantibesiktningen (2 år) färdigställdes under hösten 2024.

Under våren aviserade Torsby samfällighetsförening om en höjning av föreningens andelstal med kraftigt ökad avgift för 2025 som följd. Då samfälligheten inte hade hanterat ärendet korrekt gentemot Lantmäteriet så kunde den beslutade förändringen inte genomföras under 2025 utan kommer i stället att genomföras 2026.

I syfte att klargöra för besökande att föreningens mark inte utgör allmän mark köptes och monterades skyltar vid infarterna till området samt på badbryggan.

Inför båtsäsongen 2025 beslutade styrelsen att sänka de höga båtplatsavgifterna till en mer marknadsmässig nivå på 4 600 kr per säsong. Endast fem av de sex platserna har varit uthyrda under säsongen.

Ordinarie städdagar genomfördes i september och maj. En stor insats gjordes dessutom i juni då ängsgräset vid infarten klipptes ned för att i fortsättningen kunna klippas i samband med ordinarie gräsklippningar.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	38
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	3
Under året har 2 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	39

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	2 152	2 001	1 505	949
Årsavgifter, tkr*	2 068	1 900	1 409	884
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 196	- 1 318	- 915	- 47
Soliditet, %	80	80	81	81
Balansomslutning, tkr	159 669	160 902	162 178	163 107
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	705	647	480	458
Skuldsättning/kvm, kr	10 608	10 608		
Skuldsättning/kvm totalyta, kr	10 608	10 608		
Sparande/kvm, kr	142	0		
Räntekänslighet %	14.8	16.4		
Energikostnad/kvm	81	77		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna	98	95		

\*Från och med 2023-07-01 inkluderar årsavgiften debitering av vatten i uträkningen för nyckeltal.

### Uppllysning vid förlust:

Styrelsen bedömer att de avgiftshöjningar och kostnadsbesparingsåtgärder som genomförts, tillsammans med förväntat sjunkande räntekostnader, kommer att vara tillräckliga för att åter få föreningens ekonomi i balans.

## Nyckeltalsdefinitioner

**Soliditet:** Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

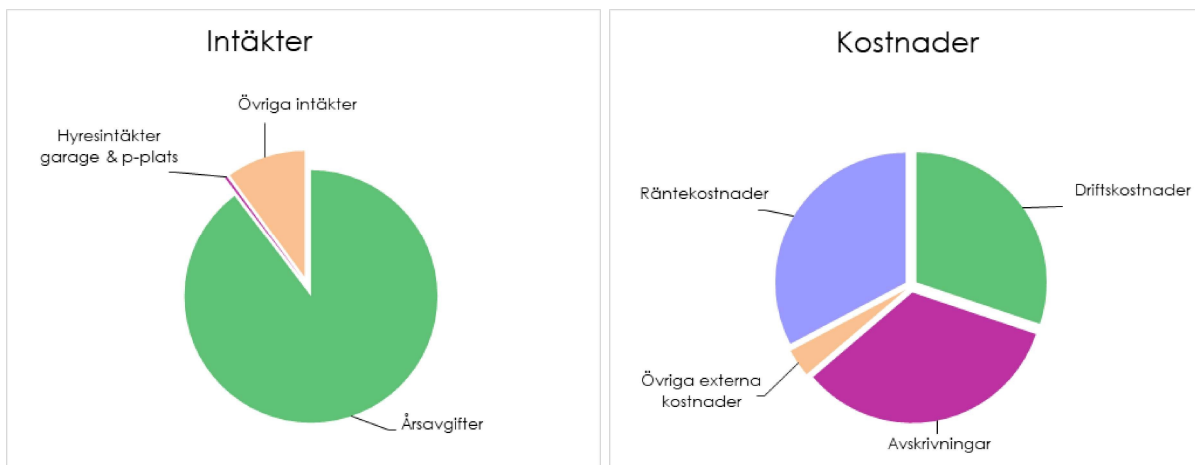
**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	118 765 000	13 042 400	234 560	- 1 238 806	- 1 318 194
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			117 280	-117 280	
Balanseras i ny räkning				- 1 318 194	1 318 194
Årets resultat					- 1 196 230
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>118 765 000</b>	<b>13 042 400</b>	<b>351 840</b>	<b>- 2 674 280</b>	<b>- 1 196 230</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 674 280
Årets resultat	- 1 196 230
<b>Totalt</b>	<b>- 3 870 510</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	117 280
Balanseras i ny räkning	- 3 987 790
<b>Totalt</b>	<b>- 3 870 510</b>

Avsättning till underhållsfond sker med 40 kr/kvm.

# Resultaträkning

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	2 152 018	2 001 032
Övriga rörelseintäkter		2 591	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 154 609</b>	<b>2 001 032</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-1 011 844	-540 482
Övriga externa kostnader	3	-113 778	-180 814
Avskrivningar		-1 126 836	-1 126 836
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 252 458</b>	<b>-1 848 132</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-97 849</b>	<b>152 900</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		188	270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 098 569	-1 471 364
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 098 381</b>	<b>-1 471 094</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 196 230</b>	<b>-1 318 194</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-1 196 230</b>	<b>-1 318 194</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 196 230</b>	<b>-1 318 194</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	159 477 621	160 604 457
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>159 477 621</b>	<b>160 604 457</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>159 477 621</b>	<b>160 604 457</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		28 089	38 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	78 112	72 427
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>106 201</b>	<b>110 465</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		87 388	187 440
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>87 388</b>	<b>187 440</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>193 589</b>	<b>297 905</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>159 671 210</b>	<b>160 902 362</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		131 807 400	131 807 400
Fond för yttre underhåll		351 840	234 560
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>132 159 240</b>	<b>132 041 960</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 674 280	-1 238 806
Årets resultat		-1 196 230	-1 318 194
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 870 510</b>	<b>-2 557 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>128 288 730</b>	<b>129 484 960</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	20 734 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 734 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>20 734 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	10 368 000	31 102 000
Leverantörsskulder		3 597	40 146
Övriga skulder		240	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	276 643	274 836
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 648 480</b>	<b>31 417 402</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>10 648 480</b>	<b>31 417 402</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>159 671 210</b>	<b>160 902 362</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		-97 849	152 900
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 126 836	1 126 836
<b>Summa</b>		<b>1 028 987</b>	<b>1 279 736</b>
Erhållen ränta		188	270
Erlagd ränta		-1 098 569	-1 471 364
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-69 394</b>	<b>-191 358</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		4 264	60 364
Förändring av rörelseskulder		-34 922	42 473
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-100 052</b>	<b>-88 521</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i byggnader och mark		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-100 052</b>	<b>-88 521</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>187 440</b>	<b>275 960</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>87 388</b>	<b>187 440</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i komponenter. Nedanstående avskrivningsprocent används

## Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Stomme och Grund	120	0,8
Stomkomplett.Innerväggar	120	0,8
Installationer	40	2,5
Fasad och fönster	50	2
Yttertak	50	2
Hiss	30	3,3
Övigt	120	0,8
Utomhusbelysning brygga & ek	10	10

## Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

### Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

<b>Not 1. Nettoomsättning</b>	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 932 216	1 851 678
Hysesintäkter p-platser	6 000	7 500
Debiterade vattenkostnader	136 042	47 924
Debiterade elkostnader	38 960	39 330
Årsavgifter båtplatser	38 800	54 600
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>2 152 018</b>	<b>2 001 032</b>

<b>Not 2. Driftkostnader</b>	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
Fastighetsel	95 826	109 729
Vatten och avlopp	140 674	116 516
Sophämtning	40 484	46 772
Sotning	5 200	0
Hissbesiktning	2 421	2 153
Fastighetsstäd	33 496	29 205
Open Infra fiberanslutning	3 108	2 973
Försäkring	39 259	36 252
Samfällighetskostnader	72 381	66 760
Förbrukningsmaterial	2 347	5 288
Förbrukningsinventarier	12 836	0
Övriga driftkostnader	0	5 071
Reparation och underhåll	13 833	2 373
Balkonger/altaner	489 408	0
Reparation och underhåll markytor	56 501	76 816
Reparation och underhåll gård/trädgård	2 615	30 734
Reparation- och underhållsmaterial	1 455	9 840
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>1 011 844</b>	<b>540 482</b>

<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
Föreningsstämma	1 700	1 700
Medlems- och föreningsavgifter	4 730	4 730
Arvode ekonomisk förvaltning	44 027	44 723
Extra ekonomisk förvaltning	2 438	2 987
Revisionsarvode	21 875	2 500
Tele- och datakommunikation	2 438	2 438
Konsultarvode	11 738	114 879
Bankkostnader	4 959	4 940
Övriga administrativa kostnader	1 295	800
Föreningsomkostnader	18 579	765
Övriga kostnader	-1	351
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>113 778</b>	<b>180 814</b>

<b>Not 4. Byggnader och mark</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	81 091 334	81 091 334
Anskaffningsvärde mark	81 853 418	81 853 418
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>162 944 752</b>	<b>162 944 752</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 2 340 295	- 1 213 459
Årets avskrivningar	- 1 126 836	- 1 126 836
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 467 131</b>	<b>-2 340 295</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>159 477 621</b>	<b>160 604 457</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	55 168 000	54 568 000
Taxeringsvärde mark	49 218 000	49 218 000
	<b>104 386 000</b>	<b>103 786 000</b>

<b>Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Försäkring	34 066	32 445
FRUBO AB	3 770	3 149
Bostadsrätterna	2 366	2 366
Torsby Samfällighetsförening	37 910	34 467
<b>Summa</b>	<b>78 112</b>	<b>72 427</b>

<b>Not 6. Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-06-30</b>	<b>Belopp 2025-06-30</b>	<b>Belopp 2024-06-30</b>
Lån SEB 473 16 979	2026-03-28	2,80 %	10 368 000	10 368 000
Lån SEB 473 17 169	2027-03-28	2,94 %	10 367 000	10 367 000
Lån SEB 473 17 177	2028-03-28	3,10 %	10 367 000	10 367 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>31 102 000</b>	<b>31 102 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 368 000	-31 102 000
			<b>20 734 000</b>	<b>0</b>

Lån med villkorsändringsdag 2026 har som avsikt att förlängas, men redovisas enligt god redovisningssed som kortfristiga. Föreningens finansiering är dock långfristig och lånen kommer att omsättas

<b>Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Upplupet revisionsarvode	18 750	18 750
Upplupna utgiftsräntor	5 091	7 965
Förskottsbetalda avgifter/hyror	234 426	215 692
Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	6 876	5 129
Förskottsbetalda avgifter båtplatser	11 500	27 300
<b>Summa</b>	<b>276 643</b>	<b>274 836</b>

<b>Not 8. Ställda säkerheter</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	31 102 000	31 102 000
<b>Summa:</b>	<b>31 102 000</b>	<b>31 102 000</b>

## Underskrifter

Värmdö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stefan Falck  
Ordförande

Peter Anderzon  
Ledamot

Mattis Forsman  
Ledamot

Markku Saarinen  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## MARKKU SAARINEN

### Styrelseledamot

Serienummer: fc653bbbd13b7a[...]d0d2a8b7c924f

IP: 81.226.xxx.xxx

2025-10-17 09:33:51 UTC



## Bengt Stefan Falck

### Ordförande

Serienummer: 8bc8de6b58f8a1[...]3b35202c76f3d

IP: 83.249.xxx.xxx

2025-10-17 09:59:47 UTC



## Karl Mattis Forsman

### Styrelseledamot

Serienummer: 9228f6b65f5c5f[...]8d5de4256f256

IP: 90.238.xxx.xxx

2025-10-17 16:14:30 UTC



## Peter Anderzon

### Styrelseledamot

Serienummer: 794ff7dc61f969[...]8827294ea7299

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-10-18 15:11:24 UTC



## Bengt Ivar Beergrehn

### Revisor

Serienummer: 170fdda085a8f4[...]fab8492ae77e4

IP: 90.226.xxx.xxx

2025-10-18 16:10:02 UTC



Penneo dokumentnyckel: MRYKF-GBAIX-IPYL7-MKHQR-G96YD-EWE3H

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

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

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Värmdö Ekudden 1**  
Org.nr 769638-4739

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Värmdö Ekudden 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-06-30 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.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

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.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 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 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 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 misstag, 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. 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Värmdö Ekudden 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsordning i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

---

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## Bengt Ivar Beergrehn

### Revisor

Serienummer: 170fdda085a8f4[...]fab8492ae77e4

IP: 90.226.xxx.xxx

2025-10-18 16:10:02 UTC



Penneo dokumentnyckel: 51EPH-51NNJ-E8WL7-FVM5H-3DTW5-F72II

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

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

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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