



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1 med säte i Lidingö org.nr. 713600-0804 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidingö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lidingö 8:23	1973-01-01	1972

Totalt 1 objekt

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och har tecknat fastighetsförsäkring genom Bostadsrätternas gruppörsäkring som f.n. är placerad i Folksam. Fastigheten är därigenom fullvärdesförsäkrad. I försäkringen ingår bl.a. egendom, avbrott, ansvar, styrelseansvar, byggherreansvar, entreprenad i egen regi, ombyggnad, rättsskydd, förmögenhetsbrott, skadeståndsgaranti, olycksfall, transport och saneringsavtal. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring och bör tecknas av varje bostadsrättshavare.

Antal	Benämning	Total yta m ²
160	garageplatser	0
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 790
Totalt 352 objekt		16 790

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 44 st 1 rok, 1 st 2 rok, 2 st 3 rok, 119 st 4 rok, 24 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Christine Montalvo	Ordförande	2023-07-05	
Henrik Berg von Linde	Ledamot	2019-07-01	
Terje Reistad	Ledamot	2022-06-17	2024-06-13
Tomas Berggren	Ledamot	2021-07-07	
Göran Lundkvist	Ledamot	2023-07-05	
Zora Wallberg	Ledamot	2024-06-13	
Zora Wallberg	Suppleant	2023-07-05	2024-06-13
Bo Richard Lundgren	Suppleant	2024-06-13	
Daniel Lodén	Suppleant	2023-07-05	2024-08-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Berggren och Göran Lundkvist.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Auktoriserad revisor Ivan Tivic, Ekonom Revision AB samt Ragnvald Jonsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Per Holmqvist, Eva Wieslander och Hans Grönlund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 71 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 30% från 1 januari med anledning av att stamreoveringen påbörjades och skulle finansieras med lån.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan hösten 2022.

Åtgärder under räkenskapsåret:

2023 - 2026 Stambyte med våtrumsreovering

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1992 – 1993 Yttertak: omläggning
1993 – 1994 Garage: påjutning väggar
1996 – 1997 B-husets barnstuga: ombyggnad till tre bostadslägenheter
1996 Fjärrvärmecentraler: komponentbyten
2001 – 2003 Gårdsbjälklag: åtgärder fukt och sprickor
2005 Hissar: ombyggnad

2006	Garage: ny ventilationsanläggning
2006 – 2012	Fönster gatusidorna: reparation/byte/målning
2008	Ventilation: åtgärd markradon
2011	Balkonger: målning tak, väggar, fönster
2011	Entréer gatusidan: isolering burspråkens undersidor, ny infälld belysning
2015, 2018	Entréportar: byte
2017	Köksfönster: byte
2020	33:an : kökreparation/målning/ny belysning
2021	Garage: byte belysning, ommålning
2022	Garage: laddplatser
2022	Hissar: komponentbyte
2022	Lägenhet 203: mekaniskt ventilerad golvkonstruktion
2022-2023	B-huset plan 02 inkl 33:an : stambyte inkl våtrumsrenovering
2023	33:an : dörröppnare övre entréport och hissens dörrar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2020 – följande	Trapphus: byte belysning
2020 – 2026	Stambyte och våtrumsrenovering: utredning och genomförande
2020 – följande	Energianvändning: komponentbyten, kostnadsbesparande åtgärder
2023 – följande	Hissar: komponentbyten, ombyggnad
2024 – 2027	Entréer och trapphus: målning, byte belysning entréer
2025	Korridor plan 01: asbestsanering, golvbeläggning, målning
2026 – följande	Gårdbjälklag: åtgärder rörelsefogar och ytskikt
2028	Yttertak: omläggning

Föreningen

Föreningen omfattar 192 bostadsrättslägenheter, varav 10 lägenheter är sammanbyggda så att de i praktiken utgör 5 stycken. Föreningen hade vid årets slut 273 medlemmar. Under året har 15 överlåtelse ägt rum.

Föreningen förfogar över 160 garageplatser som kan upplåtas med hyresrätt. Vid årets slut var 3 platser lediga i A-husets garage och 5 platser lediga i B-husets garage.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2024 med 71 närvarande varav 2 med fullmakter.

Året har präglats av stambytet med våtrumsrenoveringar. Framför allt har B-husets medlemmar fått stå ut med buller och damm i lägenheten och huset. Bod med duschar och toa har funnits på plats. När arbetet varit klart har flertalet varit nöjda med resultatet och sina val. I enkäten som gjordes till medlemmarna i B-huset framkom att det fanns förbättringspotential framför allt i kommunikation och information.

Styrelsen har haft representanter med på samtliga byggmöten i pågående stambyte med våtrumsrenovering samt på besiktningar.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden samt ett antal informella arbetsmöten.

Styrelsen har haft löpande kontakt med föreningens medlemmar bl a via telefon och e-post samt öppnat onsdagsjouren i styrelserummet mellan 18-19.

Ekbladet, föreningens informationsblad, har utkommit med 12 nummer under 2024. Ekbladet finns tillgängligt på föreningens hemsida <https://brfekbacken1.com>

Fastigheten – drift och underhåll verksamhetsåret 2024

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln utförs av R.Gimströmer Förvaltning AB med Robert Gimströmer som fastighetsskötare på heltid.

Arbetsuppgifterna omfattar förutom fastighetsskötsel även trädgårdsskötsel samt viss snöröjning och halkbekämpning.

Städning av trapphus och andra gemensamma utrymmen utförs av företaget Rena Huset Bromma AB.

Brandsäkerhet

Under 2010 inledde föreningen ett systematiskt brandskyddsarbete med protokollförd årlig brandsyn enligt checklista. Under 2021 engagerades brandskyddskonsult för revision av föreningens brandskyddsarbete och för kompletterande brandsyn. Revisionen föranledde inga anmärkningar men brandsynen ledde till förslag på förbättringar som styrelsen arbetar vidare med. Trapphusens rökluckor har funktionskontrollerats. Samtliga pulversläckare i garagen har bytts ut och nya brandsläckare och brandfilter har anskaffats till tvättstugorna. Fastighetsskötarens veckorond omfattar även brandskydd.

Lägenheter

Samtidigt med stambytet under åren 2023-2026 renoveras våtrummen i alla lägenheter. Grundstandard för bad- och duschrum inkluderar elektrisk golvvärme och belysning med infällda spotlights i tak.

Lägenhetsbesiktningar utförs växelvis vartannat år i A- respektive B-huset, senast genomförda 2022 i B-huset. Efter färdigt stambyte kommer fastighetsskötarens lägenhetsregister att uppdateras och återkommande lägenhetsbesiktningar återupptas.

Yttertak

Yttertaken inspekteras och rensas regelbundet från skräp och fågelbon av fastighetsskötaren. Besiktning av taken gjordes senast 2018. Tätskikten bedömdes hålla cirka 10 år innan omläggning av tätskikten i sin helhet erfordras. Efter avslutata stambyte 2026 kan samordning med energisparåtgärder påverka hur omläggning skall genomföras.

Fastighetsskötaren rengör regelbundet dagvattenbrunnarna samt avluftningsrören till avloppen för kök/dusch respektive badrum.

Fasader

Samtliga köksfönster är utbytta mot nya med 3-glas energiglas med ett U-värde om 1,1 W/m² K.

Föreningen har ett generellt bygglov för inglasning av balkonger och uteplatser. Ansökan om tillstånd för inglasning ställs till styrelsen på avsedd blankett vilken finns på hemsidan.

Markiser för balkonger och uteplatser tillåts med markisväv i en enhetlig kulör (grå), som förmedlas av fastighetsskötaren.

Skydd mot inbrott

Efter lägenhetsinbrott 2018 och 2019 initierade styrelsen en kampanj med syfte ökat skydd mot inbrott genom att medlemmarna skulle investera i säkerhetsdörrar, vredkåpor och säkerhetsbrevlådor. 40 lägenhetsinnehavare utnyttjade erbjudandet, varefter ett fåtal äldre lägenhetsdörrar av trä återstår. Brytskydd på byggnadernas samtliga entrédörrar monterades under 2019 och 2020.

Energi

Energideklaration görs vart 10:e år, senast utförd 2019. Nytt beräknings sätt 2023 medförde trots vidtagna energibesparingsåtgärder ökade primärenergital, innebärande energiklass E för A-huset och energiklass F för B-huset. Styrelsen redovisade i i form av Ekbladet nr 4/2021 en genomarbetad utvärdering av möjliga energibesparande åtgärder inom föreningens byggnader. Utvärderade åtgärder inkluderar installation av system för värmeåtervinning ur ventilationsluft, av bergvärme och av solceller, samt av gemensamt elabonnemang med individuell mätning och debitering (IMD-el). Synergieffekter vid stambytet samt möjligheter till statliga bidrag för energieffektiviseringsåtgärder bevakas.

Garage

Garagen städas årligen i maj månad, dock skedde ingen i B-huset 2024 pga stamreoveringen. Garagens oljeavskiljare är inte godkända för biltvätt enligt dagens standard.

Föreningen har åtta tillgängliga laddplatser i varje garage. Av dessa var fem i A-garaget och sju i B-garaget uthyrda vid årsskiftet. Mottagare för fjärröppning av garagens portar installerades våren 2024.

Vattenläckage på ett antal ställen i de två garagen hålls under uppsikt och åtgärdades delvis under 2021. Renovering av de båda byggnadernas gårdsbjälklag ovan garagen planeras ske efter genomförd stamreovering.

Skyddsrum

Skyddsrummen besiktigades 2019 och är efter åtgärder avseende golvbrunnarna godkända. Nästa besiktning när myndigheten så påkallar, preliminärt 2029. Skyddsrummen används i fredstid som lägenhetsförråd. Föreningen har arbetat med att bygga upp en organisation med medlemmar som kan bidra för iordningställande av skyddsrummen vid förhöjd beredskap. Organisationen upprättades under 2022 och är operativ från och med 2023.

Tvättstugor

Fullservice av tvättstugornas tvätt- och torkutrustning utförs av fastighetsskötaren två gånger per år. Vitvaror underhålls och byts efterhand när de inte bedöms värda att reparera. Samtliga belysningsarmaturer byttes 2020 till LED-armaturer. Samordnat med stamreoveringen 2024-25 åtgärdas ventilation och brandskydd, ny golvbeläggning och målning.

Fritidslokalen 33:an

Under 2024 försågs den övre entréporten samt hissens dörrar med dörröppnare. Lokalen har använts under 2024 för föreningens aktiviteter och som uppehållsrum för medlemmar under stamreoveringen. Lokalen har inte hyrts ut.

Avloppsstammar

Under åren 2023-2026 genomförs inom båda bostadshusen fullständigt stambyte kombinerat med våtrumsrenovering. Spillvattenstammarna i markbjälklaget plan 01 relinas. Stambytet inom B-husets plan 02 inklusive 33:an utfördes 2023. Stambyte inom B-huset i sin helhet färdigställdes under 2024. Stambyte inom A-huset kommer att utföras under 2025. Pumpgruppen för spillvatten i B-husets plan 02 servas årligen.

Vatten och värme

Undercentralerna för fjärrvärme servas årligen. Tekniken för reglering av vatten och värme styrs av fastighetsskötaren. De två undercentralerna är från 1996 och har fortlöpande underhållits, men har i princip uppnått sin tekniska livslängd. Byte av undercentraler kommer att samordnas med genomförande av energisparåtgärder

Luft och styr

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utförs vart 3:e år i garagen och föreningslokalen (senast utfört 2019), samt i lägenheterna vart 6:e år (senast utfört 2015). På grund av pågående stambyte har anstånd för OVK beviljats till 2025. Skyltar om godkänd OVK för lägenheterna finns anslagna i entréerna.

Tilluftsfläktar för trapphus/korridorer samt till- och frånluftsfläktar i garagen rengörs och filter byts varje år genom fastighetsskötaren. Samtliga fläktar genomgår service och funktionsgenomgång årligen. Frånluftsfläktarna på taken är installerade 1997/98 och tillverkas inte längre. Fläktarna byts successivt ut när de inte längre kan repareras. Byte av fläktarna ingår i eventuell kommande installation av frånluftsåtervinning.

Fläktar för radonsug vid A-husets gavlar hålls under uppsikt vid fastighetsskötarens veckoronder.

El, tele, data, TV

Belysningsarmaturerna på trapphusplanen byts successivt ut till nya rörelsestyrda LED-armaturer när de befintliga armaturerna fallerar. Vid utgången av 2024 hade 60 armaturer av totalt 130 st bytts ut.

Gruppavtalet med Tele 2 som rör Bredband 250/50 Mbit/sek, Tele2 TV Bas, fast IP-telefoni samt Trygg Surf gäller till 31 mars 2026. Styrelsen kommer att ta ställning till eventuell förlängning/omförhandling i början av år 2025.

Hissar

Hissarna besiktigas årligen. Hissarna är ombyggda 2005 och livslängden för hissarnas elektronik är begränsad. I samband med två strömavbrott 2022 havererade elektroniken i flera i hissarna samtidigt. För att undvika lång stilleståndstid har föreningen numera en elektronikenhet (en sk frekvensomriktare) i reserv.

Byte av bärninor utförs vid besiktningsanmärkingar och gjordes för två hissarna 2021 och för ytterligare tre hissarna våren 2022.

Under 2022 byttes frekvensomriktare för 9 hissarna, varvid dock 6 byten utgjorde försäkringsärenden.

Grannsamverkan

Efter ett styrelsebeslut i december 2018 initierades Grannsamverkan i föreningen i januari 2019. Ett kontaktombud finns för varje trappuppgång och namnet är anslaget i entréerna. Ett huvudkontaktombud finns också för varje hus och dessa är föreningens kontakter för kommunpolisens arbete med Grannsamverkan, t ex för spridande av material, information och rådgivning.

Utemiljö

Föreningen har löpande kontakt med markförvaltaren på Lidingö Stad. Bland annat diskuteras avvägning mellan naturvårdsintressen och föreningens önskemål om en bra boendemiljö. Lidingö Stads representant är överens med oss om att området behöver kontinuerligt underhåll så att bland annat sly och annan oönskad växtlighet hålls tillbaka. Målsättningen från Lidingö Stad är att genomföra slyrensning vart annat år och detta genomfördes senast 2022.

Vid föreningens städdagar vår och höst plockade vi själva kvistar och röjde en del sly och Lidingö Stad har uttryckt sin uppskattning över gott samarbete. Vid kommande städdagar kan vi fortsatt rensa och hålla efter sly mellan husen och fram till promenadstigen. Slyröjning får dock bara ske efter anvisning från styrelsen eller föreningens trädgårdsansvarige. Föreningen har inte tillstånd att beskära eller fälla träd på stadens mark.

Trädgårdsarbetet sköts av fastighetsskötare Robert Gimströmer.

Fritidskommittén

Föreningens stambyte har påverkat "33an" under 2024

- Utställning av valmöjligheter till våra våtutrymmen har inhysts i entré och gym
- Köket har hållits öppet och TV installerats för att de medlemmar som haft pågående arbeten i lägenheten skulle ha en tillflyktsort
- Av skälen ovan har ingen uthyrning av lokalen för privata evenemang medgetts under stamreoveringen

Schemalagda aktiviteter som bridge, bokklubb och gympa har fungerat som vanligt liksom att bibliotek, gym, bastu och duschar har varit öppna för våra medlemmar.

Efter **vårstädningen** den 13 april serverade vi ett 40-tal medlemmar lätt lunch.

Efter **stämman** den 29 maj stannade ca 80 personer för dryck och tilltugg.

Efter **höststädningen** den 19 oktober serverades ca 50 personer sedvanlig lättlunch.

Den 26 november bjöd styrelsen för första, men inte sista, gången in nya medlemmar till **introduktionskaffe**. Vid **adventskaffet** den 3 december deltog 65 medlemmar.

Ansvariga under året har varit Sigyn Sundström/Eva Wåhlmark, Ingrid Lindgren och Inga Reistad.

För allas kännedom finns en hjärtstartare i 33:an, uppsatt på väggen i hallen.

Ekonomi

Administrationen av den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm under 2024. Föreningens fastighetslån om 5,8 mkr hos SEB har lösts in. Upphandling av nya lån för stamreoveringen har gjorts och det var Swedbank som vann upphandlingen. Ett lån om 25 mkr togs i januari, ränta 3,31% och ett lån om 25 mkr togs i augusti till ränta 2,83%. Upphandling ledde till lägre räntekostnader samt att ej använda medel placerats till bättre ränta. Räntekostnaden uppgår 2024 till 669 tkr mot budgeterade 1,6 mkr.

Föreningen har bytt till regelverk K3 till bokslutet 2022. Det planerade underhållet fördelas i redovisningen på det antal år som åtgärden skrivs av på.

Årets resultat är ett överskott om 3,7 mkr. Avskrivningskostnaderna blev lägre då inte B-huset är slutredovisat 2024. Det löpande underhållet blev dyrare bl a beroende uppgradering av låssystemet, hissreparationer samt vatten- och fuktskador.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 270 och under året har det tillkommit 21 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 273.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	278	195	84	72	90
Skuldsättning, kr/kvm	2 969	351	351	351	380
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 969	351	351	351	380
Räntekänslighet, %	4	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	215	196	195	182	156
Årsavgifter, kr/kvm	742	542	454	404	386
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	85	83	85	85
Totala intäkter, kr/kvm	809	634	545	474	454
Nettoomsättning, tkr	13 548	10 385	9 158	7 954	7 621
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 710	2 325	576	-409	568
Soliditet, %	44	82	82	81	82

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

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	34 066 932	0	0	34 066 932
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	6 179 538	0	0	6 179 538
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 928 461	0	7 473 500	21 401 961
S:a bundet eget kapital, kr	54 174 931	0	7 473 500	61 648 431
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 199 907	2 324 958	-7 473 500	-21 348 449
Årets resultat, kr	2 324 958	-2 324 958	3 709 760	3 709 760
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 874 949	0	-3 763 740	-17 638 689
S:a eget kapital, kr	40 299 982	0	3 709 760	44 009 742

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 7 473 500 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 874 949
Årets resultat, kr	3 709 760
Reservation till underhållsfond, kr	-7 473 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 638 689

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 638 689

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	13 548 089	10 384 766
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 095	257 292
Summa Rörelseintäkter		13 585 184	10 642 059

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-7 713 096	-6 525 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 315	-243 475
Personalkostnader	Not 6	-399 868	-391 886
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-928 154	-923 383
Summa Rörelsekostnader		-9 206 433	-8 084 606

Rörelseresultat

4 378 751 **2 557 453**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	474 097	14 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 143 087	-247 257
Summa Finansiella poster		-668 990	-232 495

Resultat efter finansiella poster

3 709 760 **2 324 958**

Resultat före skatt

3 709 760 **2 324 958**

Årets resultat

3 709 760 **2 324 958**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	44 165 071	42 200 819
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	176 021	237 342
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	36 395 864	3 911 539
Summa Materiella anläggningstillgångar		80 736 956	46 349 701

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000

Summa Anläggningstillgångar

80 741 956 **46 354 701**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 475	405
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	18 549 906	2 126 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	289 366	323 671
Summa Kortfristiga fordringar		18 857 748	2 450 702

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	824 963	517 770
Summa Kassa och bank		824 963	517 770

Summa Omsättningstillgångar

19 682 711 **2 968 473**

Summa Tillgångar

100 424 667 **49 323 174**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	40 246 470	40 246 470
Fond för yttre underhåll	21 401 961	13 928 461
Summa Bundet eget kapital	61 648 431	54 174 931

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-21 348 449	-16 199 907
Årets resultat	3 709 760	2 324 958
Summa Ansamlad förlust	-17 638 689	-13 874 949

Summa Eget kapital

44 009 742 **40 299 982**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	49 468 750	0
Summa Långfristiga skulder		49 468 750	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	375 000	5 887 138
Leverantörsskulder		4 085 714	972 120
Skatteskulder		28 916	37 809
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	30 541	30 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 426 004	2 095 421
Summa Kortfristiga skulder		6 946 175	9 023 192

Summa Skulder

56 414 925 **9 023 192**

Summa Eget kapital och skulder

100 424 667 **49 323 174**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 4 378 751 2 557 453

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 928 154 923 383

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 928 154 923 383

Erhållen ränta 474 097 14 762

Erlagd ränta -935 652 -247 257

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

4 845 349 3 248 341

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -11 781 -92 154

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 3 227 686 903 670

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 3 215 904 811 516

Kassaflöde från den löpande verksamheten

8 061 253 4 059 856

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -35 315 409 -3 911 539

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -35 315 409 -3 911 539

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 43 956 612 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 43 956 612 0

Årets kassaflöde

16 702 457 148 317

Likvida medel vid årets början **2 619 116 2 470 799**

Likvida medel vid årets slut **19 321 572 2 619 116**

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.

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.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagens 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala

verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 105 246	9 093 690
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	349 866	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	997 595	854 099
	Hyror förbrukningsbaserad	30 143	19 532
	Hyror informationsöverföring	116 426	453 654
	Hyror övrigt	22 800	4 404
	Övriga primära intäkter	29 598	23 178
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 651 674	10 448 557
	Avgiftsbortfall	0	-62 291
	Hysesbortfall	-103 585	-1 500
	<i>Summa</i>	-103 585	-63 791
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 548 089	10 384 766
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	37 095	257 292
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	37 095	257 292

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 530 914	-1 327 884
	Snö och halk-bekämpning	-104 284	-104 051
	Reparationer	-634 017	-289 039
	Planerat underhåll	-34 495	-20 613
	Försäringsskador	-179 171	-53 626
	EI	-516 044	-449 363
	Uppvärmning	-2 759 708	-2 497 053
	Vatten	-337 858	-352 357
	Sophämtning	-383 548	-274 333
	Fastighetsförsäkring	-229 744	-207 256
	Kabel-TV och bredband	-488 796	-487 084
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-303 180	-295 554
	Förvaltningsavtalskostnader	-211 338	-167 647
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 713 096	-6 525 861
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-19 362
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 731	-47 674
	Administrationskostnader	-50 530	-76 429
	Extern revision	-36 875	-38 875
	Konsultkostnader	-7 045	-4 560
	Medlemsavgifter	-600	-10 660
	Föreningsverksamhet	-17 685	-14 504
	Övriga förvaltningskostnader	-31 849	-31 410
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-165 315	-243 475
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-18 300	-18 000
	Övriga arvoden	-310 000	-306 000
	Sociala avgifter	-71 568	-67 886
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-399 868	-391 886

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-866 832	-862 062
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-61 322	-61 322
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-928 154	-923 383
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	175 673	916
	Ränteintäkter placeringar	257 000	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	41 423	13 846
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	474 097	14 762
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 142 616	-246 697
	Övriga räntekostnader	-471	-560
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 143 087	-247 257

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 668 732	52 668 732
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 400 000	5 400 000
	Årets investeringar	2 831 083	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	60 899 815	58 068 732
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 867 913	-15 005 851
	Årets avskrivningar	-866 832	-862 062
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-16 734 745	-15 867 913
	Utgående redovisat värde	44 165 071	42 200 819
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	217 000 000	217 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	184 000 000	184 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	401 000 000	401 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 969 000	35 160 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	49 969 000	35 160 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 943 849	1 943 849
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	1 943 849	1 943 849
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 706 506	-1 645 185
	Årets avskrivningar	-61 322	-61 322
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 767 828	-1 706 506
	Utgående redovisat värde	176 021	237 342
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 911 539	0
	Årets investeringar	35 315 408	3 911 539
	Omklassificering till byggnad	-2 831 083	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	36 395 864	3 911 539

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	18 496 609	2 101 345
Övriga fordringar	53 297	25 281
Summa Övriga fordringar	18 549 906	2 126 626

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 366	323 671
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 366	323 671

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Kassa	0	-5 863
Bankkonto 1	277 756	1 882
Bankkonto 3	538 335	521 751
Bankkonto 4	8 872	0
Summa Kassa och bank	824 963	517 770

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,31%	2026-12-22	24 906 250	125 000
Swedbank	2,83%	2027-08-25	24 937 500	250 000
			49 843 750	375 000

Långfristig del	49 468 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	375 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	375 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	375 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 500 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,07%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,31%	2026-12-22	24 906 250	125 000
Swedbank	2,83%	2027-08-25	24 937 500	250 000
			49 843 750	375 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	375 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	375 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	2 299
Övriga kortfristiga skulder	30 541	28 405
<i>Summa Övriga skulder</i>	30 541	30 704

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 225 960	1 068 910
Upplupna räntekostnader	208 892	1 457
Övriga upplupna kostnader	991 152	1 025 054
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 426 004	2 095 421

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagen har ett lån på 25 miljoner SEK tagits.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekbacken Nr 1

Org.nr 713600-0804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekbacken Nr 1 för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 vår 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.

Den icke kvalificerade revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm datum som framgår av elektronisk signatur

Kvadrat Revision AB

Ivan Ticic
Auktoriserad revisor

Internrevisor

Ragnvald Jonsson
Internrevisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CHRISTINE MONTALVO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:28:36



TOMAS BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:36:36



ZORA WALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:05:19



HENRIK BERG VON LINDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:07:13



GÖRAN LUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:53:13



RAGNVALD JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 14:20:05



IVAN TICIC

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:40:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RAGNVALD JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:30:54



IVAN TICIC

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:40:24

