

Årsbokslut för

# Bostadsrättsföreningen Ekebo

769617-3306

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

| Innehållsförteckning:      | Sida  |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-10  |
| Resultaträkning            | 11    |
| Balansräkning              | 12-13 |
| Kassaflödesanalys          | 14    |
| Noter                      | 15    |
| Noter till resultaträkning | 16-17 |
| Noter till balansräkning   | 17-19 |
| Underskrifter              | 20    |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekebo, 769617-3306, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta föreningens fastighet, samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby Kommun.

#### Fastigheten

Föreningen förvärvade år 2009 fastigheten Ekebo 8:11 i Upplands Väsby kommun med därpå uppförda 16 st byggnader med 95 lägenheter. Byggnadernas byggår är 1976. Fastighetens adress är Sadelgatan 87-181 i Upplands Väsby.

Fastighetens bostadsarea är 6 652 kvm (bostadsrättsyta 5 743 kvm och hyresrättsyta 909 kvm). Tomtareal är ca 26 000 kvm.

#### Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 95 000 tkr, varav markvärde 27 000 tkr och byggnaderna 68 000 tkr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75% av marknadsvärdet på fastigheten.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2024 har varit 1 630 kr per bostadslägenhet.

Av föreningens samtliga 95 lägenheter är 81 upplåtna med bostadsrätt och 14 är hyresrätter.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori            | Antal Objekt | Yta (kvm)   |
|---------------------|--------------|-------------|
| Bostad, Bostadsrätt | 81           | 5 743       |
| Bostad, Hyresrätt   | 14           | 909         |
| Garage              | 25           |             |
| Carport             | 24           |             |
| P-Plats             | 55           |             |
|                     | <hr/> 199    | <hr/> 6 652 |

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partner via Bostadsrätterna.

## Organisation

### Ordinarie styrelseledamöter

2024-06-05 hölls årstämman och där valdes följande in i styrelsen.

| För- och Efternamn      | Uppdrag     | Mandattid           |
|-------------------------|-------------|---------------------|
| Ronnie Hesselgren       | Ordförande  | Till årstämman 2026 |
| Linda Thörnberg         | Kassör      | Till årstämman 2025 |
| Naz Tufiq               | Sekreterare | Till årstämman 2025 |
| Anders Cederby Fransson | Ledamot     | Till årstämman 2026 |

### Suppleanter

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Ebrahim Ahmadyan | Till årstämman 2025 |
| Majid Mirazimi   | Till årstämman 2025 |

### Begärd extra stämman

På begärd extra stämman 2024-10-27 valdes följande att ingå i styrelsen:

| För- och Efternamn      | Uppdrag     | Mandattid           |
|-------------------------|-------------|---------------------|
| Sofie Everborg          | Ordförande  | Till årstämman 2025 |
| Katarina Turkki         | Kassör      | Till årstämman 2025 |
| Naz Tufiq               | Sekreterare | Till årstämman 2025 |
| Anders Cederby Fransson | Ledamot     | Till årstämman 2025 |
| Kenneth Evaldsson       | Ledamot     | Till årstämman 2025 |
| Maria Olivemark         | Ledamot     | Till årstämman 2025 |
| Ebrahim Ahmadyan        | Ledamot     | Till årstämman 2025 |

### Suppleanter

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Birgitta Mesch | Till årstämman 2025 |
| Kenneth Stål   | Till årstämman 2025 |

### Firmatecknare

Firma tecknas var för sig av Sofie Everborg och Katarina Turkki

### Revisor

Av stämman vald är Lorena Betancourt Auktoriserad Redovisningskonsult & Auktoriserad Lönekonsult, Fix Redovisning.

## Föreningsavtal

### Leverantör

### Kategori

#### FÖRVALTNINGSAVTAL

Renew Service AB  
Renew Service AB  
Renew Service AB  
Renew Service AB  
Renew Service AB

Ekonomisk Förvaltning  
Teknisk Förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Mark/ vinterskötsel  
Jour och Störningsjour

#### ÖVRIGA AVTAL

Söderberg & Partner  
Tele 2  
Stockholm Exergi  
E.ON  
Upplands Väsby Kommun  
Upplands Väsby Kommun  
Suez  
Bostadsrätterna  
Lövhamns UWS AB  
JBS Teknisk konsult  
Lås & Nyckel i Stockholm AB  
Hyresgästföreningen

Fastighetsförsäkring  
Bredband & Kabel TV  
Fjärrvärme  
Elnät  
Vatten och avlopp  
Brännbart avfall  
Avfallshantering  
Medlems- och styrelsestöd  
Service Sopkasuner  
Service undercentral  
Låssmed  
Förhandling av hyror



## Väsentliga händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05, med 10 antal röstberättigade medlemmar varav 2 antal genom fullmakt.

En begäran om extra stämma lämnades in av medlemmar och denna hölls 2024-10-27 med 65 röstberättigade medlemmar varav 25 antal genom fullmakt. Syftet med extra stämman enligt begäran var att välja in nya kandidater i styrelsen då oro fanns över styrelsens förvaltning av föreningens ekonomiska resurser och beslut om entreprenörer samt avsaknad av transparens gällande budget och kostnader för underhåll, likaså prioritering av åtgärder. Detta orsakade brist på förtroende.

### Styrelsemöten

Styrelsen har haft 10 antal protokollförda styrelsemöten varav ett är konstituerande efter begärd extra stämma under verksamhetsåret 2024. Utöver dessa möten har styrelsen ett informationsmöte gällande fönster med fastighetsskötare från Renew samt bokslutsmöte och två budget möten med ekonomisk förvaltare Renew..

### Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes för år 2024 med 15%. Carporthyrona reglerades till 600 kr/månad och garaghyrona till 900 kr/månad.

### Upplåtelser och överlåtelse

Av föreningens 95 bostadslägenheter har 3 st överlåtits under året och 0 lägenheter var vid årets slut uthyrd i andra hand.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets början 104 stycken medlemmar och vid årets slut 104 stycken medlemmar. Medlem är en person som äger eller är delägare av en lägenhet som föreningen upplåter med bostadsrätt.

### Medlemsinformation

#### Trivsel

För att säkerställa att alla får information delas detta ut i brevlådor då alla inte har möjlighet att använda digitala plattformar. Medlemmar har under året fått 12 informationsbrev från styrelsen. Under hösten tog styrelsen beslut att börja med månatliga informations brev efter att styrelsemöte hållt då medlemmar efterfrågat mer information. Innan detta fanns beslut om 4 tillfällen under året. Utöver dessa har information skickats ut inför årsstämma från valberedning och kallelse . Likaså inför begärd extra stämma. Även i samband med underhållsarbete och byte från Boappa till Facebook har information skickats ut.

Föreningens medlemmar har möjlighet att ansluta till vår slutna grupp på Facebook. Medlemmar har under året uppmuntrats till att ladda ner appen med PHM från Renew där varje medlem kan se information om sina avgifter mm. Föreningen har även en hemsida där information om det mesta finns om föreningen, på denna läggs även information inför stämmor.

Alla var inbjudna till årets Lucia mingel vid granen med glögg och lussebulle.

### Lån

Renew Service, hämtar in offerter som beslutsunderlag till styrelsen för lån med fast ränta.

### Övrig ekonomi

Under December förhandlade styrelsen fram bättre ränta på vårt sparkonto i Handelsbanken från 1,70 % till 2,55 %.

## Ombyggnad och Underhåll

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

| År   | Åtgärd                         |
|------|--------------------------------|
| 2024 | Målning av fasader             |
| 2024 | Pågående renovering av grindar |
| 2024 | Pågående byte av ytterdörrar   |
| 2024 | Pågående byte av altandörrar   |
| 2024 | Delvis renovering av Carport   |
| 2024 | Byte takpapp undercentral      |

### Felanmälningar

Under året har 50 felanmälningar gått genom Renew. Av dessa har 12 gällt värmerelaterade felanmälning. I några fall har rumstemperatur varit acceptabel och inget annat fel har hittats. Hos andra har lättare åtgärder utförts som tex byte av termostater, motionering av eller byte av ventiler samt genomspolning. Viss reparation av fönster har skett då vi haft 6 felanmälningar gällande detta. Exempel på övriga felanmälningar är stopp i avlopp, garageport har krävt justering och ny låscylinder, trasigt handtag på grindar. Utöver detta har felanmälningar skett till fastighetsansvarig i styrelsen och vid lättare åtgärder har detta utförts.

Föreningen har haft 6 fuktskador under året. Av dessa är 2 pga grannes läcka

Vissa felanmälningar från hyresrätter har lett till byte av tvättmaskin, spis och kylskåp.

### Underhåll

Vi har under året fortsatt att renovera och byta grindar, staket, altandörrar och ytterdörrar (vid årets slut är det 26 st dörrar kvar som ej är utbytta). I övrigt har vi fortsatt måla fasader och även påbörjat renovering av carport.

En hyresrätt har fått renovering av undervåning, denna påbörjades 2023 och avslutades 2024. Två hyresrätter har fått köksluckor omlackerade.

I driften runt fjärrvärmens kretskort tillhörande expansionskärl bytts likaså styrenhet. Takpapp har bytts på undercentral då taket var ruttet.

4 takfläktar har reparerats.

Sopkausuner har enligt planering genomgått service och tvättats flera gånger under året.

### Övrigt

Innan sommaren öppnade vi matavfallssorteringen, vid årets slut har ca hälften av boende i föreningen nyckel till denna.

Historiskt genomfört underhåll och investeringar:

| <b>År</b> | <b>Åtgärd</b>                                   |
|-----------|-------------------------------------------------|
| 2022-2023 | Påbörjad renovering av staket                   |
| 2022-2023 | Påbörjad renovering av grindar                  |
| 2022-2023 | Påbörjad renovering av ytterdörrar              |
| 2022-2023 | Påbörjad renovering av altandörrar              |
| 2020      | Byte av samtliga parkbänkar                     |
| 2020      | Stödmur och stensättning infart                 |
| 2018      | Installation sopkasuner                         |
| 2015-2016 | Byte av grindar, plankor och staket             |
| 2014      | Takfläktar har bytts                            |
| 2013      | Byte av takpapp                                 |
| 2013      | Tilläggsisolering av vindar på tegelhusen       |
| 2010-2011 | Målning av garagelängor och träfasader bostäder |
| 2010      | Ny fjärrvärmecentral                            |

## Framtida utveckling

### Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

### Kommande händelser

Avtal gällande Bredband från Tele2 har förhandlats under 2024 med resultat om lägre avgift och högre hastighet. Detta träder dock i kraft 2025.

### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat om -766 tkr. Den störst påverkande faktorn till det budgeterade minusresultatet är avskrivningarna. För övrigt har ett balanserat ramverk satts för in- och utflöde av föreningens medel.

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för verksamhetsår 2025 höjs med 10%.

## Planerade underhåll och investeringar

| År        | Åtgärd                                                 |
|-----------|--------------------------------------------------------|
| 2025      | Vid behov fortsatt renovering av staket och grindar    |
| 2025      | Vid behov fortsatt byte av ytterdörrar och altandörrar |
| 2025      | Fortsatt målning av fasader                            |
| 2025      | Algbekämpning tak                                      |
| 2025      | Radonmätning                                           |
| 2026-2027 | VA bad och kök                                         |

## KOMMANDE ÖVRIGA INSATSER

### Energisparande åtgärder

Under årens lopp har mycket resurser lagts på grindar och staket. Byten av dörrar har även pågått under lång tid. Sittande styrelse har nu fokus på vad vi kan göra för att inre boendemiljö håller de krav som finns och som kommer i framtiden. Under många år har upprepade felanmälningar gällt värmehållning.

Styrelsen arbetar aktivt i skrivande stund med att ta in offerter på olika alternativ för energisparande åtgärder i framtiden. Föreningen behöver tillse att bostäderna håller värmen för att värna om en bra boendemiljö. Offerter som begärs är för isolering av tak, byte av fönster samt isolering av väggar. Med hjälp av teknisk förvaltare skall styrelsen lägga fram ett genomtänkt förslag för en hållbar lösning till medlemmarna.

I övrigt åtgärdas kommande felanmälningar efter att bedömning avgjort behov.

### Avfallshantering

Att motivera fler till att sortera matavfall.

## Ekonomisk översikt

### Flerårsöversikt

|                                               | 2024   | 2023   | 2022  | 2021  | 2020  |
|-----------------------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                               | 6 200  | 5 210  | 5 335 | 5 108 | 4 966 |
| Nettoomsättning, kr/kvm                       | 932    | 783    | 802   | 768   | 747   |
| Årets resultat                                | -1 787 | -3 426 | -307  | -641  | 76    |
| Fastighetslån kr/kvm                          | 3 497  | 3 573  | 3 581 | 3 581 | 3 581 |
| Fastighetslån kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 4 050  | 4 138  | 4 149 | 4 149 | 4 149 |
| Räntekostnad kr/kvm                           | 87     | 115    | 26    | 23    | 26    |
| Räntekänslighet %                             | 4      | 6      | 6     | 7     | 7     |
| Soliditet, %                                  | 70     | 69     | 71    | 71    | 72    |
| Årsavgift bostäder, kr/kvm                    | 664    | 580    | 564   | 531   | 512   |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 770    | 672    | 654   | 616   | 579   |
| Årsavgift procentuell andel av intäkter       | 71     | 74     | 70    | 69    | 69    |
| Sparande kr/kvm                               | 133    | 97     | 175   | 125   | 169   |
| Energikostnad kr/kvm                          | 299    | 277    | 274   | 267   | 240   |

### Upplysning vid förlust

Årets resultat visar ett minus om - 1 787 tkr.

Förlusten kan innebära att de framtida ekonomiska åtagandena behöva finansieras genom avgiftshöjningar, genom nya lån, genom ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller genom insatsökningar.

År 2023 hade sparandet för framtida underhåll gått ned till 97 kr/kvm. År 2024 har sparandet åter stabiliserat sig tack vare justering av avgifter samt kontroll av utgifter.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

### Nettoomsättning kr/kvm (Totalyta)

Föreningens nettoomsättning dividerat med totalyta.

### Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta.

### Fastighetslån kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med antal kvm upplåtna med bostadsrätt.

### Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeter bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

### Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %. Beräknas genom att dividera räntebärande skuld med årsavgifter inklusive IMD.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

### Årsavgift kvm (Totalyta)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med totalyta.

### Årsavgift procentuell andel av intäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter dividerat med yta upplåten som bostadsrätt.

### Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Sparande beräknas genom att justerat resultat (årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangering och årets kostnad för planerat underhåll) dividerat med totalyta.

### Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med totalyta.

## Förändring i eget kapital

|                                | Insatser          | Upplåtelseavgift  | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat    |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|---------------------|-------------------|
| Vid årets början               | 56 896 000        | 11 159 334        | 667 610        | -7 199 456          | -3 425 765        |
| Vinstdisp. enligt stämmobeslut |                   |                   | -561 699       | -2 864 066          | 3 425 765         |
| Årets resultat                 |                   |                   |                |                     | -1 786 951        |
| <b>Vid årets slut</b>          | <b>56 896 000</b> | <b>11 159 334</b> | <b>105 911</b> | <b>-10 063 522</b>  | <b>-1 786 951</b> |

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation, i enlighet med stadgarna eller ianspråkstagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma | -10 063 522        |
| Årets resultat                                  | -1 786 951         |
| Reservation till underhållsfond                 | -1 000 000         |
| Ianspråkstagande av underhållsfonden            | 1 796 030          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande</b>  | <b>-11 054 443</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                      |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, resultat</b>             | <b>-11 054 443</b> |
| <b>Balanseras i ny räkning, yttre underhållsfond</b> | <b>-690 118</b>    |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

| Belopp i kr                                      | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                        |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 6 200 297                 | 5 209 982                 |
| Övriga rörelseintäkter                           |     | 60 334                    | 20 041                    |
|                                                  |     | 6 260 631                 | 5 230 023                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3   | -4 046 637                | -4 055 034                |
| Övriga externa kostnader                         | 4   | -371 560                  | -423 351                  |
| Planerat Underhåll                               | 5   | -1 796 029                | -2 195 699                |
| Fastighetsavgift                                 |     | -151 644                  | -155 994                  |
| Styrelsearvoden                                  |     | -311 243                  | -243 972                  |
| Avskrivningar                                    | 6   | -878 120                  | -878 121                  |
|                                                  |     | -7 555 233                | -7 952 171                |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | -1 294 602                | -2 722 148                |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 88 777                    | 58 894                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 7   | -581 126                  | -762 511                  |
|                                                  |     | -1 786 951                | -3 425 765                |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | -1 786 951                | -3 425 765                |



Balansräkning

| Belopp i kr                                    | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |            |            |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |     |            |            |
| Byggnader och mark                             | 8   | 72 930 185 | 73 369 049 |
| Fastighetsförbättringar                        | 9   | 5 137 928  | 5 577 184  |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 10  | -          | -          |
|                                                |     | 78 068 113 | 78 946 233 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | 78 068 113 | 78 946 233 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |            |            |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |     |            |            |
| Kundfordringar                                 |     | 64 766     | 65 685     |
| Övriga fordringar                              | 11  | 4 341      | 67 949     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 12  | 149 430    | 138 374    |
|                                                |     | 218 537    | 272 008    |
| <b>Kassa och bank</b>                          | 13  | 2 639 058  | 4 476 679  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | 2 857 595  | 4 748 687  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | 80 925 708 | 83 694 920 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |     |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 56 896 000        | 56 896 000        |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 11 159 334        | 11 159 334        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 105 911           | 667 610           |
|                                              |     | <hr/> 68 161 245  | <hr/> 68 722 944  |
| <b><i>Ansamlad förlust</i></b>               |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -10 063 522       | -7 199 456        |
| Årets resultat                               |     | -1 786 951        | -3 425 765        |
|                                              |     | <hr/> -11 850 473 | <hr/> -10 625 221 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <hr/> 56 310 772  | <hr/> 58 097 723  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 14  | 15 755 290        | 7 000 000         |
|                                              |     | <hr/> 15 755 290  | <hr/> 7 000 000   |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 14  | 7 504 760         | 16 764 810        |
| Leverantörsskulder                           |     | 395 393           | 948 622           |
| Skatteskulder                                |     | 2 474             | 3 206             |
| Övriga skulder                               |     | 17 568            | 15 321            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 939 451           | 865 238           |
|                                              |     | <hr/> 8 859 646   | <hr/> 18 597 197  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <hr/> 80 925 708  | <hr/> 83 694 920  |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -1 786 951                        | -3 425 765                        |
| Återföring av avskrivningar                                                         | 878 120                           | 878 121                           |
|                                                                                     | <u>-908 831</u>                   | <u>-2 547 644</u>                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-908 831</b>                   | <b>-2 547 644</b>                 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | 53 471                            | 466 747                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | -477 502                          | 924 820                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-1 332 862</b>                 | <b>-1 156 077</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -504 760                          | -60 629                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-504 760</b>                   | <b>-60 629</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 837 622</b>                 | <b>-1 216 706</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>4 476 680</b>                  | <b>5 693 385</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 639 058</b>                  | <b>4 476 679</b>                  |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och 2023:1 Kompletterande upplysningar m. m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 143 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp vamed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

| Anläggningstillgångar   | Avskr. plan | Slutår    |
|-------------------------|-------------|-----------|
| Byggnader               | Linjär      | 2155      |
| Fastighetsförbättringar | Linjär      | 2031-2043 |

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och basers på föreningens underhållsplan. Lägsta avsättningen regleras i stadgarna.

#### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Däräutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 630 kr per lägenhet.

### Övriga bokslutskommentarer

|                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode      | 205 331        | 157 500        |
| Övriga arvoden      | -              | 13 343         |
| Valberedning        | 31 500         | 16 100         |
| Arbetsgivaravgifter | 74 412         | 57 029         |
|                     | <b>311 243</b> | <b>243 972</b> |

## Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgift, Bostad    | 4 419 752        | 3 860 229        |
| Hysesintäkt, Bostad  | 1 149 011        | 901 124          |
| Hysesintäkt, Garage  | 442 156          | 287 896          |
| Hysesintäkt, P-Plats | 187 333          | 160 733          |
| Övrigt               | 2 045            | -                |
|                      | <b>6 200 297</b> | <b>5 209 982</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                                          | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                        | 96 325           | 91 593           |
| Fastighetsskötsel Gård                   | 175 016          | 181 084          |
| Fastighetsreparation Bostad              | 174 121          | 131 654          |
| Fastighetsreparation Installationer      | 16 728           | 52 778           |
| Fastighetsreparation Gemensamma utrymmen | 40 159           | 448 557          |
| Fastighetsreparation Huskopp och Mark    | 57 189           | 32 603           |
| Fastighetsreparation Övrigt              | 30 455           | 38 514           |
| Övriga avtal                             | 31 021           | 26 016           |
| Snöröjning                               | 213 390          | 150 563          |
| Vattenskada                              | 511 192          | 300 955          |
| El                                       | 152 291          | 171 941          |
| Uppvärmning                              | 1 434 898        | 1 347 099        |
| Vatten                                   | 402 635          | 326 323          |
| Sophämtning                              | 227 090          | 305 001          |
| Kabel TV och Bredband                    | 215 112          | 210 663          |
| Fastighetsförsäkring                     | 269 015          | 239 690          |
|                                          | <b>4 046 637</b> | <b>4 055 034</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvode                | 19 416         | 60 451         |
| Konsultkostnader               | -              | 37 958         |
| Juridiska kostnader            | -              | 2 850          |
| Förvaltningskostnader          | 325 704        | 251 714        |
| Bankkostnader                  | 10 392         | 7 143          |
| Medlemsavgifter                | 1 946          | 9 646          |
| Kommunikation (Tele, post, IT) | 4 008          | 3 884          |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 3 099          | 20 775         |
| Övriga externa kostnader       | 6 995          | 28 930         |
|                                | <b>371 560</b> | <b>423 351</b> |

## Not 5 Planerat Underhåll

|                                      | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Utfört underhåll Bostad              | -                | 882 924          |
| Utfört underhåll Huskropp            | 937 719          | 465 405          |
| Utfört underhåll Mark/Utemiljö       | 649 633          | 435 482          |
| Utfört underhåll Installationer      | 186 120          | 264 128          |
| Utfört underhåll Gemensamma utrymmen | 22 557           | 147 760          |
|                                      | <b>1 796 029</b> | <b>2 195 699</b> |

## Not 6 Avskrivningar

|                                         | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Byggnader och mark                      | 438 860        | 438 864        |
| Inventarier, verktyg och installationer | 439 260        | 439 257        |
|                                         | <b>878 120</b> | <b>878 121</b> |

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                         | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 581 126        | 762 229        |
| Räntekostnader, övriga                  | -              | 282            |
|                                         | <b>581 126</b> | <b>762 511</b> |

## Not 8 Byggnader och mark

|                                    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b> |                   |                   |
| -Vid årets början                  | 62 757 581        | 62 757 581        |
|                                    | <b>62 757 581</b> | <b>62 757 581</b> |

### Ingående avskrivningar

|                                |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| -Vid årets början              | -4 931 532        | -4 492 668        |
| -Årets avskrivning enligt plan | -438 864          | -438 864          |
|                                | <b>-5 370 396</b> | <b>-4 931 532</b> |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| <b>MARK</b> | 15 543 000 | 15 543 000 |
|-------------|------------|------------|

|                                               |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b> | <b>72 930 185</b> | <b>73 369 049</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|

|                          |                   |                   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde Byggnader | 68 000 000        | 68 000 000        |
| Taxeringsvärde Mark      | 27 000 000        | 27 000 000        |
|                          | <b>95 000 000</b> | <b>95 000 000</b> |

## Not 9 Fastighetsförbättringar

|                                    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b> |                  |                  |
| Vid årets början                   | 9 746 852        | 9 746 852        |
| Årets anskaffning                  | -                | -                |
|                                    | <b>9 746 852</b> | <b>9 746 852</b> |

### Ingående avskrivningar

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början    | -4 169 668        | -3 730 411        |
| Årets avskrivningar | -439 256          | -439 257          |
|                     | <b>-4 608 924</b> | <b>-4 169 668</b> |

|                                                    |                  |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Summa bokfört värde fastighetsförbättringar</b> | <b>5 137 928</b> | <b>5 577 184</b> |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|

## Not 10 Inventarier

|                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>     |                |                |
| Vid årets början                       | 22 638         | 22 638         |
|                                        | <u>22 638</u>  | <u>22 638</u>  |
| <b>Ingående avskrivningar</b>          |                |                |
| Vid årets början                       | -22 638        | -22 638        |
| Årets avskrivning                      | -              | -              |
|                                        | <u>-22 638</u> | <u>-22 638</u> |
| <b>Summa bokfört värde inventarier</b> | <u>-</u>       | <u>-</u>       |

## Not 11 Övriga fordringar

|                              | 2024-12-31   | 2023-12-31    |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Likvida medel på skattekonto | 4 341        | 67 949        |
|                              | <u>4 341</u> | <u>67 949</u> |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring         | 92 210         | 84 596         |
| Medlemsavgift Bostadsätterna | 7 700          | -              |
| Kabel TV och bredband        | 42 918         | 53 778         |
| Upplupen ränteintäkt         | 6 602          | -              |
|                              | <u>149 430</u> | <u>138 374</u> |

## Not 13 Kassa och Bank

|                              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Swedbank (Transaktionskonto) | 1 142 463        | 1 229 613        |
| Nordea                       | 145 977          | 143 328          |
| Handelsbanken                | 1 350 618        | 3 103 738        |
|                              | <u>2 639 058</u> | <u>4 476 679</u> |

## Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta% | Villkorsförändring | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------|------------|--------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 378882     | 0,48   | 2025-06-30         | 7 000 000         | 7 000 000         |
| Stadshypotek | 627486     | 4,73   | Avslutad           | -                 | 8 741 515         |
| Stadshypotek | 627885     | 4,64   | Avslutad           | -                 | 8 023 295         |
| Stadshypotek | 763910     | 2,58   | 2026-09-30         | 8 479 271         | -                 |
| Stadshypotek | 763914     | 2,58   | 2026-09-30         | 7 780 779         | -                 |
|              |            |        |                    | <b>23 260 050</b> | <b>23 764 810</b> |

|                                                       |                   |                  |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Nästa års beräknade amortering                        | -504 760          | -242 516         |
| Nästa års låneomsättning                              | -7 000 000        | -16 522 294      |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> | <b>15 755 290</b> | <b>7 000 000</b> |

### Ställda säkerheter

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 39 000 000        | 39 000 000        |
|                        | <b>39 000 000</b> | <b>39 000 000</b> |

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                               | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter               | 547 320        | 512 330        |
| Upplupen Revision                             | 16 875         | 40 000         |
| Upplupen Styrelsearvode inkl sociala avgifter | 103 166        | 103 165        |
| Upplupen Ränta                                | 54 691         | -              |
| Upplupen Uppvärmning                          | 201 793        | 189 488        |
| Upplupen El                                   | 15 606         | 17 797         |
| Upplupen Övrigt                               | -              | 2 459          |
|                                               | <b>939 451</b> | <b>865 239</b> |



## Underskrifter

Upplands Väsby 2025-.....

.....  
Sofie Everborg  
Styrelseordförande

.....  
Katarina Turkki  
Kassör

.....  
Naz Tufiq  
Sekreterare

.....  
Anders Cederby Fransson  
Ledamot

.....  
Kenneth Evaldsson  
Ledamot

.....  
Maria Olivemark  
Ledamot

.....  
Ebrahim Ahmadyan  
Ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2025-.....

.....  
Lorena Betancourt  
Auktoriserad Redovisningskonsult, Fix Redovisning.

Följande handlingar har undertecknats den 2 april 2025



ÅR 2024 BRF Ekebo.pdf

(7201565 byte)

SHA-512: fb9aa6085fdb5e33f4629cb4876f4668ce29  
89c3f90cd36c3b4f75649b51c23f562342611a50b80343  
fcc04d3105b06683b0366ded69e2ce477be67ef237db0

## Underskrifter

2025-04-01 10:39:34 (CET)



**Sofie Everborg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 11:38:01 (CET)



**Anders Erik Cederby Fransson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 20:00:51 (CET)



**Arne Kenneth Evald Evaldsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 20:14:42 (CET)



**Katarina Arja Turkki**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 20:15:20 (CET)



**Naz Tufiq**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-02 09:42:22 (CET)



**Ebrahim Ahmadyan**

Undertecknat med SMS

2025-04-02 19:55:51 (CET)



**Maria Olivemark**

Undertecknat med SMS

2025-04-03 01:58:44 (CET)



**Saskya Betancourt Sisa**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1382d7783423835136fa9ecd04d8d15ac46aaf45a66bad1c3ddfdab64f6e6b196ab3ac11ceb2fe3f0b379bb5f9d1c9afe9baff48c58ae1bf61f181a37a3e2688



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.