

# Årsredovisning

Brf Eklundshov 1  
Org nr: 769633-0237

2024-01-01 – 2024-12-31





---

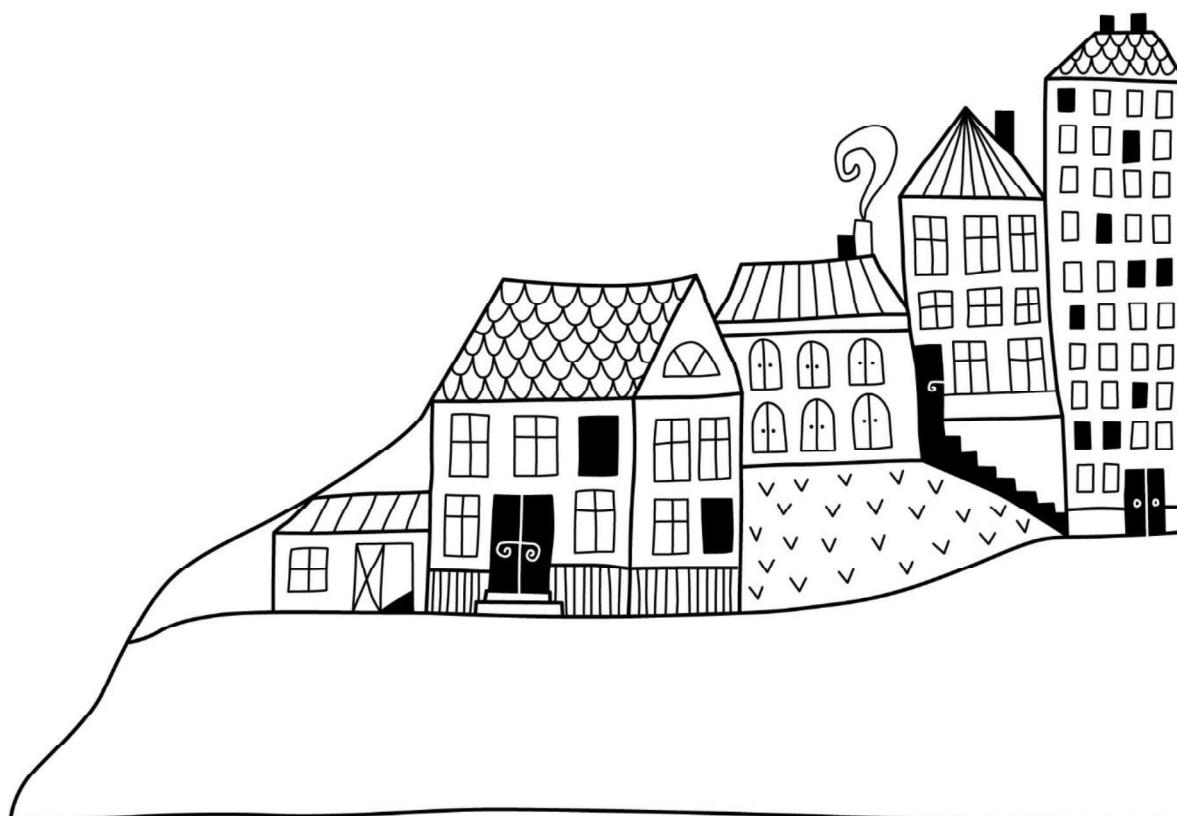
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eklundshov 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-13.

I resultatet ingår avskrivningar med 927 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 20 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kronåsen 1:33 i Uppsala Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 24 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adress är Eklundshovsvägen 4D i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	23
2 rum och kök	1

Total tomtarea 1 002 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 731 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 29 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 29 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 96 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhåll bedöms som lågt då byggnaden är nybyggd. Ett belopp motsvarande 0,1-0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller ett belopp enligt upprättad underhållsplan avsätts årligen för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Avsättningen till fonden har skett med 88 800 kr enligt stämmobeslut vilket motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet och 121 kr/kvm/år.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marie Ladefoged	Ordförande	2025
Ambjörn Furugård	Vice ordförande	2025
Noel Hellström	Ledamot	2025

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kristian Segerstedt, BOREV Revision AB	Revisor	2025

### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Philip Lind	2025

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året var reparationskostnaderna betydligt högre än tidigare år. Detta beror delvis på en oförutsedd skada som uppstod i en lägenhet, delvis på grund av reparation av värmesystemet. Därav är denna kostnad avvikande hög och förväntas inte bli lika stor nästkommande år.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Senaste avgiftsändring gjordes 2024-02-01 då avgiften höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2025-02-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 194	1 050	790	763	744
Resultat efter finansiella poster*	-907	-740	-1 003	-887	-767
Soliditet %*	77	78	78	79	80
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	92	92	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 531	1 355	1 020	979	960
Energikostnad kr/kvm*	369	298	383	239	201
Sparande kr/kvm*	28	257	-117	13	181
Skuldsättning kr/kvm*	13 406	13 494	13 569	13 625	12 909
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 406	13 494	13 569	13 625	12 909
Räntekänslighet %*	8,8	10,0	13,3	13,9	13,5

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgifter se Not 2.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat är negativt på grund av ökade räntekostnader och höga avskrivningar. Föreningens resultat exklusive avskrivningar är positivt och föreningens sparande ligger på rätt nivå. Föreningen planerar att upprätta en flerårsbudget för att bättre kunna planera inför finansiering av framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 515 000	203 690	83 437	-4 548 179	-739 680
Disposition enl. årsstämmobeslut				-739 680	739 680
Reservering underhållsfond			88 800	-88 800	
Ianspråktagande av underhållsfond			-804	804	
Årets resultat					-906 658
<b>Vid årets slut</b>	<b>40 515 000</b>	<b>203 690</b>	<b>171 433</b>	<b>-5 375 855</b>	<b>-906 658</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 375 855
Årets resultat	-906 658
<b>Summa</b>	<b>-6 282 512</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-88 800
-----------------------------------	---------

**Att balansera i ny räkning i kr - 6 371 312**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 193 741	1 049 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	344	18 361
<b>Summa</b>		<b>1 194 085</b>	<b>1 068 351</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-579 294	-421 580
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 924	-205 488
Personalkostnader	Not 6	3 248	-13 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-926 889	-926 889
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 727 859</b>	<b>-1 567 099</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-533 775</b>	<b>-498 748</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		789	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 671	-241 047
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-372 883</b>	<b>-240 932</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-906 658</b>	<b>-739 680</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-906 658</b>	<b>-739 680</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	44 370 507	45 297 396
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 370 507</b>	<b>45 297 396</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 370 507</b>	<b>45 297 396</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 9	4	3
Övriga fordringar	Not 10	7	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	58 724	59 597
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 735</b>	<b>59 606</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	100 788	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>100 788</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	148 011	269 805
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>148 011</b>	<b>269 805</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>307 534</b>	<b>329 411</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>44 678 041</b>	<b>45 626 807</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	40 718 690	40 718 690	
Fond för yttre underhåll	171 433	83 437	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>40 890 123</strong>	<strong>40 802 127</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-5 375 855	-4 548 179	
Årets resultat	-906 658	-739 680	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-6 282 512</strong>	<strong>-5 287 859</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>34 607 611</strong>	<strong>35 514 269</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 880 553	7 507 053
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>6 880 553</strong>	<strong>7 507 053</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 920 875	2 358 667
Leverantörsskulder		43 859	16 612
Övriga skulder		14 222	7 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	210 920	222 388
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>3 189 876</strong>	<strong>2 605 486</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>44 678 041</strong>	<strong>45 626 807</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-533 775	-498 748
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	926 889	926 889
	<b>393 114</b>	<b>428 141</b>
Erhållen ränta	789	115
Erlagd ränta	-366 324	-222 080
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>27 579</b>	<b>206 176</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	871	17 484
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	14 836	-70 565
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>43 286</b>	<b>153 096</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-64 292	-2 404 577
Upptagna lån	0	2 350 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-64 292</b>	<b>-54 577</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-21 006	98 519
Likvida medel vid årets början	269 805	171 286
Likvida medel vid årets slut	248 799	269 805

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	100
Stomkompletteringar/innerväggar	Linjär	50
Värme/sanitet	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytor och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Transport (hiss)	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
Restpost	Linjär	50
Solceller	Linjär	25
Laddstolpar	Linjär	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	1 018 684	930 904
Hyror, p-platser	47 900	40 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 400	-14 400
Elavgifter	60 148	59 878
Kabel-tv-avgifter**	40 128	0
Övriga ersättningar	31 838	29 448
Övriga sidointäkter	2 447	3 967
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-7
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 193 741</b>	<b>1 049 990</b>

\*I årsavgiften ingår el, värme och vatten

\*\*Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	18 241
Övriga rörelseintäkter	344	120
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>344</b>	<b>18 361</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-804
Reparationer	-96 457	-4 963
Försäkringspremier	-14 244	-12 949
Kabel- och digital-TV	-61 953	-61 991
Serviceavtal	-46 712	-34 410
Obligatoriska besiktningar	-21 381	-848
Snö- och halkbekämpning	0	-998
Förbrukningsinventarier	-2 365	-960
Vatten	-70 489	-40 839
Fastighetsel	-88 164	-106 405
Uppvärmning	-110 984	-70 383
Sophantering och återvinning	-66 043	-85 467
Förvaltningsarvode drift	-503	-563
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-579 294</b>	<b>-421 580</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-173 167	-165 585
IT-kostnader	-3 585	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 100	-17 050
Övriga försäljningskostnader*	-8 248	0
Övriga förvaltningskostnader**	-10 681	-14 015
Kreditupplysningar	-180	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 444	-4 725
Bankkostnader	-2 520	-4 100
Övriga externa kostnader	0	-14
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-224 924</b>	<b>-205 488</b>

\* Administration andrahandsuthyrning

\*\*Fastighetsdeklaration, påminnelsehantering, bolagsverket m.m

## Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden*	10 000	-10 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 181	0
Sociala kostnader	1 429	-3 142
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>3 248</b>	<b>-13 142</b>

\*på kontot ligger ej uttagna arvoden för åren 2019 och 2022 (-20 000kr) samt upplupet arvode för 2024.

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-909 902	-909 902
Avskrivning Markanläggningar	-16 987	-16 987
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-926 889</b>	<b>-926 889</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	37 677 373	37 677 373
Byggnadsinventarier	356 414	356 414
Mark	12 444 317	12 444 317
Markanläggning	169 869	169 869
	<b>50 647 973</b>	<b>50 647 973</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>50 647 973</b>	<b>50 647 973</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 319 434	-4 409 532
Markanläggningar	-31 143	-14 156
	<b>-5 350 577</b>	<b>-4 423 688</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-909 902	-909 899
Årets avskrivning markanläggningar	-16 987	-16 987
	<b>-926 889</b>	<b>-926 886</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 277 466</b>	<b>-5 350 574</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>44 370 507</b>	<b>45 297 396</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	31 804 451	32 714 353
Mark	12 444 317	12 444 317
Markanläggningar	121 739	138 726
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	29 600 000	29 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>29 600 000</b>	<b>29 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>20 800 000</i>	<i>20 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 800 000</i>	<i>8 800 000</i>

**Not 9 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4	3
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7	6
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 196	1 087
Förutbetalda driftkostnader	2 237	9 983
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 950	39 563
Förutbetald vattenavgift	4 200	4 200
Förutbetald renhållning	2 141	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	4 764
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>58 724</b>	<b>59 597</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar	100 788	0
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>100 788</b>	<b>0</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	148 011	269 805
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>148 011</b>	<b>269 805</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	9 801 428	9 865 720
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-55 656	-40 772
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 865 219	-2 317 895
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 880 553</b>	<b>7 507 053</b>



Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,49%	2028-12-30	2 317 895,00	0,00	11 760,00	2 306 135,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2025-07-30	532 260,00	0,00	2 696,00	529 564,00
SBAB	3,96%	2025-11-12	2 341 595,00	0,00	5 940,00	2 335 655,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2027-01-30	2 332 375,00	0,00	37 956,00	2 294 419,00
SBAB	4,37%	2027-11-27	2 341 595,00	0,00	5 940,00	2 335 655,00
<b>Summa</b>			<b>9 865 720,00</b>	<b>0,00</b>	<b>64 292,00</b>	<b>9 801 428,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 55 656 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 9 479 968 kr

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 2 335 655kr och Stadshypotek lån om 529 564 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 142	6 284
Upplupna räntekostnader	47 370	40 023
Upplupna elkostnader	6 935	25 779
Upplupna vattenavgifter	19 416	0
Upplupna värmekostnader	18 271	8 288
Upplupna kostnader för renhållning	89	26 713
Upplupna revisionsarvoden	19 050	17 000
Upplupna styrelsearvoden	10 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	75
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	86 648	78 226
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>210 920</b>	<b>222 388</b>

#### Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	10 053 000	10 053 000

#### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

---

Marie Ladefoged

---

Ambjörn Furugård

---

Noel Hellström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

---

Kristian Segerstedt  
Revisor  
BOREV Revision AB





# Verifikat

Transaktion 09222115557546190200

## Dokument

301505 Årsredovisning 2024 (80)

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2025-05-08 07:27:47 CEST (+0200) av Samira

Elmesiö (SE)

Färdigställt 2025-05-13 11:23:59 CEST (+0200)

## Initierare

Samira Elmesiö (SE)

Riksbyggen

## Signerare

Marie Ladefoged (ML)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIE LADEFOGED"

Signerade 2025-05-08 13:23:52 CEST (+0200)

Ambjörn Furugård (AF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AMBJÖRN FURUGÅRD"

Signerade 2025-05-13 09:04:45 CEST (+0200)

Kristian Segerstedt (KS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Kristian Lars Segerstedt"

Signerade 2025-05-13 11:23:59 CEST (+0200)

Noel Hellström (NH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NOEL HELLSTRÖM"

Signerade 2025-05-10 14:42:25 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557546190200

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eklundshov 1, org.nr 769633-0237

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eklundshov 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eklundshov för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Kristian Segerstedt  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 11:24

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 13.05.2025 11:20

DOCUMENT ID:

B1WkJqg-II

ENVELOPE ID:

BJJYCCKg-xe-B1WkJqg-II

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024, Brf Eklundshov 1.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	13.05.2025 11:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/09)
	Authenticated	13.05.2025 11:24	Low	IP: 94.234.77.240

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed