Årsredovisning 2024

för

BRF Ekoxen

769604-8953

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Utmärkande händelser för året:

- *Ventilbyte värmestammar.*
- *Indirekt (mot index) sänkt avgift för 8 året i rad.*

(Lägenhet såld av föreningen för 4.55 mkr under början 2025)

SJqTbtNMxx-ryoa-F4Mlx

Innehållsförteckning

Utmärkande händelser för året: 1
Förvaltningsberättelse 3
1. Föreningsinformation 3
2. Fastigheten 4
3. Ekonomi 6
Förändring av likvida medel 12
Förändring av eget kapital 12
Resultatdisposition 12
Resultaträkning 13
Balansräkning 14
Noter 15
Signaturer 19

SJqTbtNMxx-ryoa-F4Mlx

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för den äkta Bostadsrättsföreningen Ekoxen (769604-8953) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024 (2024-01-01 -- 2024-12-31).

1. FÖRENINGSINFORMATION

1.1 Verksamhetsberättelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16 i föreningslokalen Ekhagsstugan på Åminnevägen.

Styrelsen har haft 13 (14) stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Föreningen har ingen extern fastighetsvärd eller fastighetsskötsel. Detta gör att vi tar större ansvar, men ger också en högre belastning inom styrelsen, än vad som ibland kan vara normalt i bostadsrätts-föreningar inom vår storlek. Styrelsen ansvarar alltså för löpande frågor om drift och underhåll. För vissa fastighetsåtgärder anlitas olika entreprenörer som hjälp i upphandlingar och stöd åt styrelsen.

Väsentliga händelser under året är

- Ventilbyte i radiatorer i värmesystemet
- Ritningar över fastigheten har digitaliserats

Vid årsskiftet var status för lokaluthyrning följande:

- 3 av 5 kontorslokaler uthyrda. (hyresavtal klart på stora lokalen klart maj 2025.)
- 0 av 1 källarlokal uthyrd. (byggs om till småförråd under 2025)
- 5 av 5 garage uthyrda.
- Alla befintliga förråd uthyrda eller delvis uthyrda.

Lokalerna har haft hyresgäster som har sagt upp kontrakten strax innan årsskiftet, och renovering av flera lokaler har påbörjats. Styrelsen prioriterar att hitta passande hyresgäster framför snabba inflyttningar då det har varit en del besvär med tidigare hyresgäster. Årets negativa resultat beror på stora utgifter i samband med arbeten i fastigheten för ventilbyte i värmestammarna och renoveringar.

Med ett nytt hyresavtal på vår stora lokal tecknat under maj 2025, samt ombyggnationen till förråd kommer innebära positivt för 2025 men främst synas under 2026.

1.2 Sammansättning av styrelse mm

Styrelsen är ansvarsförsäkrad i Trygg Hansa.
Styrelsen nås på styrelsen@brfekoxen.com

Styrelsens sammansättning

Fram till stämma 2024-06-16:

Roll	Vem
Ordförande	Rickard Uddenberg
Kassör	Niklas Engdahl
Sekreterare	Susanne Danerlöv
Ledamot	Ulrika Häggarth
Ledamot	Annika Hemberg

Efter stämma 2024-06-16:

Roll	Vem
Ordförande	Rickard Uddenberg
Kassör	Niklas Engdahl*
Sekreterare	Susanne Danerlöv
Ledamot	Ulrika Häggarth
Ledamot/Kassör	Silas Lindqvist**
Ledamot	Karolina Rondahl

* Avgick på egen begäran under december pga flyttat från föreningen.
** Övertog roll som kassör efter Niklas Engdahl, tidigare vice-ordförande.

Firmatecknare
Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Valberedning
Består för närvarande av:
- Veronica Ginman

Valberedningen nås på valberedningen@brfekoxen.com.

Revisor
Består för närvarande av:
- Mikael Jennel, BakerTilly

Revisorerna nås alla samtidigt på revisor@brfekoxen.com .

Ekonomisk förvaltning
Föreningens ekonomiska löpande förvaltning sker av Storholmen Förvaltning sedan 2020. För ekonomiska frågor, ekonomi@brfekoxen.com, vilket även går till i styrelsen utpekad kassör.

Antalet anställda
Föreningen har under året inte haft några anställda.

Arvoden
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman 2023, oförändrat sedan 2021.

- Ett fast belopp om 1,25 prisbasbelopp vilket fördelas enligt deltagande på styrelsemöten
- Ett rörligt belopp på *upp till* 1,5 prisbasbelopp vilket styrelsen fördelar enligt eget ansvar för extra arbete som skulle kunna vara externa tjänster.

2. FASTIGHETEN
Byggnaden som är upplåten med äganderätt av marken, består av ett flerbostadshus med källare och tre/fyra våningsplan med lägenheter. Ursprungligen var det 4 fastigheter men sammanslagen 2015 till Ekhagen 2.

Byggnaden är uppförd år 1935 – 1937 och består av 54 lägenheter, för närvarande 6-7 lokaler (beroende på hur dessa hyrs ut, arbete pågår med att öka antalet och ytan) samt 5 garageplatser varav en med extra p-plats utanför, samt flertalet förråd. (Ombyggnationer pågår för att öka mängden förråd och minska mängden lokaler. Detta gäller främst källarlokal i 4an. Övriga ytor som finns tillgängliga pågår arbete om att göra dessa uthyrningsbara inom lämplig tid.

K-märkt
Området Ekhagen och därmed även byggnaden är K-märkt med klassningen grön, vilket innebär att: “Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”. (Riksantikvarieämbetet, 2015). Detta innebär främst att yttre förändringar på huskroppen är begränsade.

SJqTbtNMxx-ryoa-F4Mlx

2.1 Siffror, lägenhetsfördelning, ytor mm *

BOA+LOA är ca 3649 kvm, varav boyta är ca 2988 kvm, ca lokaler 535 kvm och garage ca 63 kvm.

Fördelningen av lokaler och dess ytor.

Typ	Antal	(%)	Yta	(%)
Hyresrätter	4 st	(5,4%)	190 kvm	(5,4%)
Bostadsrätter	50 st	(76,7%)	2798 kvm	(77,6%)
delsumma	*54 st*		*2988 kvm*	
Lokaler **	6 st	(12,7%)	535 kvm	(15,0%)
Förråd	6 st	(8,1%)	63 kvm	(1,7%)
Garage	5 st	(6,8%)	63 kvm	(1,7%)
Summa	**71 st**	**(100%)**	**3649 kvm**	**(100%)**

** I dessa siffror ingår lokal utan fönster i källaren som beslutad byggas om till förråd under 2025.

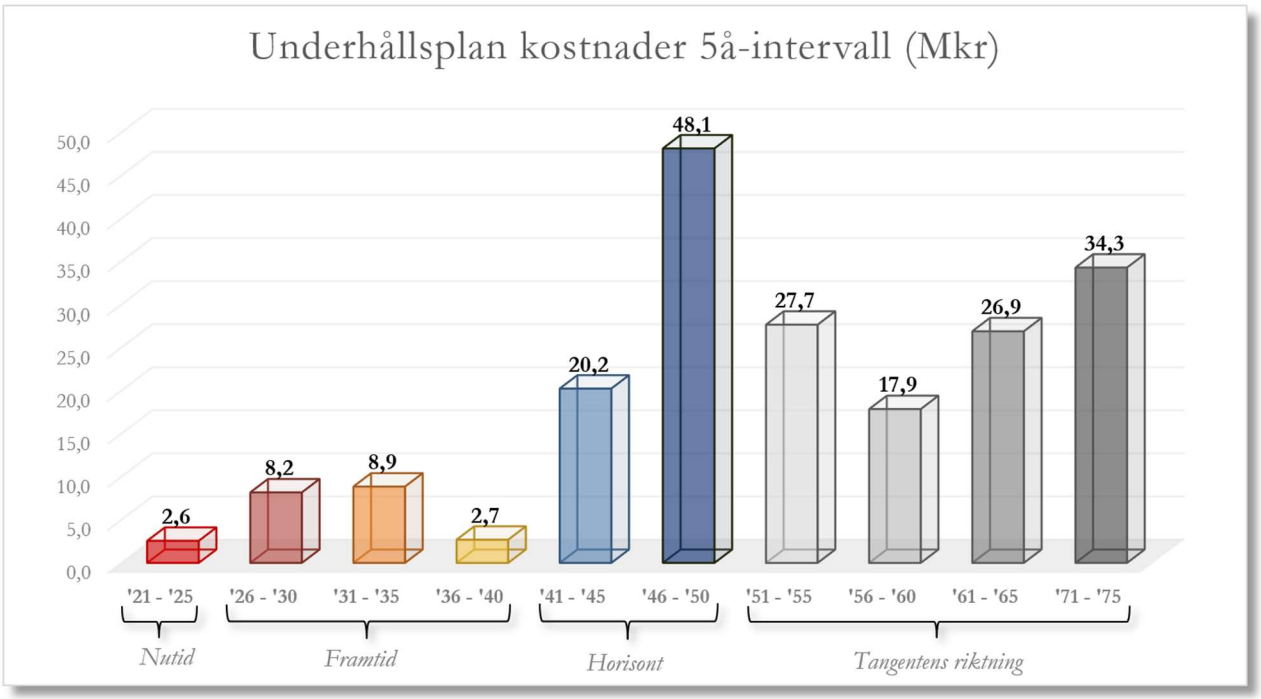
Fördelningen av lägenheter och dess ytor.

Typ	Antal	(%)	Yta	(%)
Ettor	22 st	(41%)	705 kvm	(25%)
Tvåor	17 st	(31%)	1065 kvm	(36%)
Treor	13 st	(24%)	1042 kvm	(35%)
Fyror	2 st	(4%)	176 kvm	(6%)
Summa	**54 st**	**(100%)**	**2988 kvm**	**(100%)**

* Uppdateringar kan komma i framtiden i samband med att våra ritningar digitaliserats. Flera lägenheter är ombyggda från 3or till 4or eller liknande. Dessa ändringar är inte infört hos Lantmäteriet och därför har vi inte heller infört dem här, men kan bli aktuellt i framtiden.

2.2 Skick, planerade åtgärder m.m.

Styrelsen arbetar strategiskt sedan länge med en underhållsplan. Den senaste är från 2021 och uppdaterad under 2022. En större uppdatering och genomgång av UHP under 2025 pågår.



Grafen visar våra framtida kostnader enligt vår underhållsplan för de närmaste 50 åren, i 5-åriga lämpliga intervaller.

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de över åren genomförda åtgärderna, är i väl godkänt skick. Ett tydligt kontinuerligt förbättringsarbete pågår, allt enligt underhållsplanen. Det finns en del restpunkter

som planeras under åren, bl.a. fönsterrenovering, men inget som påverkar fastighetens skick, funktion eller kostnadsbilden nämnvärt. Tidigare problem med styrningen av värmen vinterhalvåret har inte förekommit sedan nya undercentralen kommit på plats. Vi har en betydligt mer stabil och tryggare drift genom fjärrvärmen.

Större planerade arbeten (som planeras utföras i närtid eller är påbörjade)

- Renovering av hyreslokaler.
- Renovering av fönster samt byte till/av energiglas.
- Uppföljning av OVK, hantering av restpunkter.
- Byte av innerdörrar samt renovering av entrédörrar och entrén.

Större arbeten enligt underhållsplan (ej påbörjade men som bör göras eller påbörjas före 2027

- Målning av trapphus
- Dränering framsida fastighet
- Stamspolning

För detaljer, se underhållsplan på hemsidan. http://www.brfekoxen.com/foreningen/underhallsplan/

2.3 Tidigare väsentliga händelser

- Byte stamventiler, radiatorventiler, termostater samt injustering värme o varmvatten. (2024)
- Ny rörelsestyrd LED-belysning i trapphus/källare (2023)
- Betongrenovering garage (2022)
- Nya tvättmaskiner 6:an (2022)
- Renovering hiss i 4:an (2021)
- Målning källargolv 8:an och 10:an (2021)
- Installation fjärrvärme / renovering undercentral (2020)
- Renovering hiss i 6:an (2020)
- Upprustning av utemiljön på gaveln vid 4:an (2020)
- Byte bergvärmepumpar till nya tysta och moderna från Nibe (2019)
- Installation av laddstationer för elbilar i garagen (2019)
- Byte de nästan 80-åriga avloppsstammarna i bottenplattan (2018)
- Upprustning av baksidan, stenläggning och rabatter (2015)
- Indragning av fiberbredband (2012/2013)
- Ommålning av yttertak (2011)
- Ommålning av balkonger och fönster (framsidan/baksidan) (2008)
- Dränering av baksidan på 4:ans huskropp och mellan 4:an och 6:an (2008)
- Dränering av framsidan på 4:ans huskropp (2007)
- Installation bergvärme (2005)
- Stamspolning (2004)
- Nya maskiner i 10:ans tvättstuga (2003)

Tidigare kända större renoveringar på huset före förenings köp av fastigheten:

- Ny plåt på yttertaken (1992)
- Omputsning fasad (1992)
- Renovering balkonger och fönster (1992)
- Nya vatten- och avloppsstammar (1992)
- Nya elcentraler och nya elstammar (1992)
- Ny gemensam undercentral för alla (då) fyra husen (1992)

3. Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt bra och med god framförhållning på planerade renoveringar, trots årets förlust. Förlusten i sig innebär ingen direkt påverkan på kort eller lång sikt pga vår stora kassa och är kommer från stora arbeten med värmen liksom också en restpost från övergången från K2 till K3 där en av komponenterna med värmen är ersatt och därför rensat i avskrivningarna med en engångspost.

SJqTbtNMxx-ryoa-F4Mlx

Ur ett längre perspektiv är den högra fastighetsinflationen något som påverkar mer och kan innebära att vi behöver justera upp den årliga avgiftshöjningen något (idag på 1,0%), lite beroende på hur vi lyckas med intäktssidan där vi hittills haft gott utfall från aktivt arbete med hyreslokaler. Större investeringar med underhåll på bland annat lokaler görs och renovering av fönster är under planering att göras, och fler kostnader väntar närmaste åren enligt underhållsplanen. Räntekostnaderna förväntar vi oss inte stiga nämnvärt framöver och vi kommer fortsätta kunna att hålla en relativt hög amorteringstakt.

(Indirekt, på grund av högre inflation och att fastighetsrelaterade index är betydligt högre än föreningens stående avgiftshöjning om 1%, kan man säga att vi sänkt årsavgiften i reellt värde. Vår årliga avgiftshöjning om 1% index (motsvarande en höjning på 8,3% över 8 år) är avsevärt lägre jämför med kostnadsökningen för kontor och butiker (54,4% totalt senaste 8 åren) samt bostäder (50,3% totalt senaste 8 åren)[1]. Tack vare föreningens goda framförhållning har höjningarna kunnat hållas låga, i framtiden kan det behövas justeringar för att anpassa intäkterna till utgifterna, framför allt avseende underhåll. Den reella sänkningen kan således beräknas till ca 28% över 8 års tid.)

Vi har även under Jan-Feb 2025 omvandlat en hyreslägenhet till bostadsrätt och sålt den för 4.55 Mkr. Detta har också fyllt på kassan rejält för att hantera renoveringar och reparationer som ligger nära inpå.

Om årsavgifterna
I årsavgiften ingår värme, vatten men bredband debiteras separat. El ingår ej utan varje hushåll har eget el-abonnemang.

Taxeringsvärde mm
Taxeringsvärdet på fastigheten för 2024 är totalt 162 464 000 kr (162 464 000), varav mark 100 864 000 kr (100 864 000) och byggnad 61 600 000 kr (61 600 000).

Momsregistrerad
Föreningens lokaler och även vissa av garagen är frivilligt momsregistrerade, vilket innebär att vissa ytor är momspliktiga och därmed vissa kostnader avdragsgilla.

[1]. Fastighetsägarnas index för ”Bostäder” och för ”Kontor och lokaler”, från okt 2016 till okt 2024.

3.1 Förenklad fördelning intäkter och kostnader

*Intäkter (tkr) **

	2024		2023		2022	
Årsavgifter	**2 018 tkr**	**54%**	**1 998 tkr**	**53%**	**1 973 tkr**	**55%**
Lokaler, garage & förråd	**1 070 tkr**	**29%** (100%)	**1 108 tkr**	**29%** (100%)	**1 121 tkr**	**31%** (100%)
- varav lokaler	893 tkr	24% (83%)	903 tkr	24% (82%)	864 tkr	24% (77%)
- varav garage	143 tkr	4% (13%)	140 tkr	4% (13%)	143 tkr	4% (13%)
- varav förråd	54 tkr	1% (5%)	48 tkr	1% (4%)	94 tkr	3% (8%)
Hyresbostäder	**328 tkr**	**9%**	**346 tkr**	**9%**	**332 tkr**	**9%**
Bredband	**143 tkr**	**4%**	**143 tkr**	**4%**	**143 tkr**	**4%**
Ränteintäkter	**147 tkr**	**4%**	**133 tkr**	**4%**	**40 tkr**	**1%**
Övrigt	**5 tkr**	**0%**	**68 tkr**	**2%**	**0 tkr**	**0%**
- varav bidrag	0 tkr	0% (0%)	68 tkr	2% (100%)	0 tkr	0% (0%)
Summa	**3 712 tkr**	**100%**	**3 795 tkr**	**100%**	**3 609 tkr**	**100%**

*Kostnader (tkr) **

	2024		2023		2022	
Driftkostnader	**−1 280 tkr**	**27%** (100%)	**−1 336 tkr**	**34%** (100%)	**−1 146 tkr**	**34%** (100%)
- varav bergvärmeel	− 200 tkr	**4%** (16%)	− 268 tkr	**7%** (20%)	− 155 tkr	**5%** (14%)
- varav fjärrvärme	− 328 tkr	**7%** (26%)	− 258 tkr	**7%** (19%)	− 340 tkr	**10%** (30%)
- varav fastighetsskatt+avgift	− 183 tkr	**4%** (14%)	− 180 tkr	**5%** (14%)	− 177 tkr	**5%** (15%)
- varav fastighetsel	− 170 tkr	**4%** (13%)	− 265 tkr	**7%** (20%)	− 145 tkr	**4%** (13%)
- varav vatten	− 122 tkr	**3%** (10%)	− 90 tkr	**2%** (7%)	− 79 tkr	**2%** (7%)
- varav övrigt [1]	− 605 tkr	**13%** (47%)	− 533 tkr	**14%** (40%)	− 590 tkr	**18%** (51%)
Avskrivningar	**−1 279 tkr**	**27%**	**− 889 tkr**	**23%**	**− 880 tkr**	**26%**
Förvaltningskostnader	− 745 tkr	**15%** (100%)	− 529 tkr	**14%** (100%)	− 416 tkr	**12%** (100%)
- varav arvoden inkl soc. avg.	− 128 tkr	**3%** (17%)	− 107 tkr	**3%** (20%)	− 122 tkr	**4%** (29%)
- varav ekon. förvalt.	− 76 tkr	**2%** (10%)	− 72 tkr	**2%** (14%)	− 91 tkr	**3%** (22%)
- varav konsulter/tjänster	− 102 tkr	**2%** (14%)	− 115 tkr	**3%** (22%)	− 42 tkr	**1%** (10%)
- varav övrigt [1]	− 440 tkr	**9%** (59%)	− 235 tkr	**6%** (44%)	− 162 tkr	**5%** (39%)
Underhåll	**− 148 tkr**	**3%**	**0 tkr**	**0%**	**− 228 tkr**	**7%**
Reparationer	**− 290 tkr**	**6%**	**− 150 tkr**	**4%**	**− 164 tkr**	**5%**
Fastighetsskötsel	**− 215 tkr**	**4%** (100%)	**− 230 tkr**	**6%** (100%)	**− 282 tkr**	**8%** (100%)
- varav städning	− 120 tkr	**2%** (56%)	− 113 tkr	**3%** (49%)	− 150 tkr	4% (53%)
Räntekostnader	**− 720 tkr**	**15%**	**− 711 tkr**	**18%**	**− 209 tkr**	**6%**
Hyresnedsättningar	**− 143 tkr**	**3%**	**− 64 tkr**	**2%**	**− 45 tkr**	**1%**
- varav årsavgifter	− 36 tkr	**1%** (25%)	0 tkr	**0%** (0%)	0 tkr	**0%** (0%)
- varav hyror	− 106 tkr	**2%** (75%)	− 64 tkr	**2%** (100%)	− 45 tkr	**1%** (100%)
Summa	**−4 820 tkr**	**100%**	**−3 909 tkr**	**100%**	**−3 370 tkr**	**100%**

** På grund av olika system som data beräknas i kan dessa avvika från övriga delen av Årsredovisningen. Detta syftar till att få en överblick över kostnader och intäkter. .*

För mer detaljerad information, genomsnitt, förändringar och längre historisk, se vår hemsida.

3.2 Flerårsjämförelse/nyckeltal

Nyckeltal	Enh.	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Soliditet	%	73,1%	71,5%	70,9%	70,3%	69,4%	69,1%
Kassalikviditet		3,35	4,59	6,09	6,68	6,75	8,61
Kvm upplåtet i BRF-form(*)	**kvm**	**2798**	**2798**	**2798**	**2798**	**2798**	**2798**
Kvm totalt	kvm	3649	3649	3649	3649	3649	3649
Nettoomsättning	kr	3 619 775	3 605 877	3 570 593	3 356 726	3 366 994	3 175 100
Årets resultat	kr	− 905 084	− 38 238	285 254	234 043	− 37 856	739 736
Ackumulerad vinst/förlust	kr	131 912	334 050	359 354	586 504	− 294 667	− 234 130
Yttre underhållsfond	kr	1 986 396	1 499 004	1 239 657	1 050 363	1 191 799	881 179
Yttre underhållsfond(*)	kr/m²	710	536	443	375	426	315
Avskrivningar	kr	1 279 194	889 416	879 813	1 171 080	839 746	839 746
Avskrivningar(*)	kr/m²	457	318	314	419	300	300
Årsavgifter	kr	2 161 089	2 140 721	2 116 320	2 101 575	2 082 594	2 057 032
Årsavgifter(*)	kr/m²	772	765	756	751	744	735
Årsavgifter av totalt	%	59,7%	59,4%	59,3%	62,6%	61,9%	64,8%
Intäkter	kr	1 583 142	1 596 604	1 596 364	1 431 914	1 352 746	1 500 386
Hyresintäkter	kr	1 470 785	1 453 897	1 453 202	1 288 859	1 206 119	1 114 656
Hyresintäkter av totalt	%	42,2%	42,1%	42,4%	39,7%	38,3%	36,7%
-varav från hyreslägenheter	kr	364 674	346 362	332 364	329 502	303 806	295 608
-varav från hyreslägenheter	%	10,5%	10,0%	9,7%	10,1%	9,7%	9,7%
-varav från lokaler, garage, etc	kr	1 106 111	1 107 535	1 120 838	959 357	902 313	819 048
-varav från lokaler, garage, etc	%	31,7%	32,1%	32,7%	29,5%	28,7%	27,0%
Lån	**kr**	**15 642 500**	**17 146 500**	**17 884 500**	**18 622 500**	**19 308 000**	**19 970 000**
Lån / brf-yta (*)	kr/m²	5 591	6 128	6 392	6 656	6 901	7 137
Lån / total yta(*)	kr/m²	4 287	4 699	4 901	5 103	5 291	5 473
Ränta	**kr**	**717 301**	**710 539**	**206 542**	**83 185**	**108 928**	**86 278**
Ränta(*)	kr/m²	256	254	74	30	39	31
Snittränta	%	4,59%	4,14%	1,15%	0,45%	0,56%	0,43%
Räntekänslighet	%/%	5,75	5,17	5,20	5,85	6,35	6,47
Netto-amortering	**kr**	**1 504 000**	**738 000**	**738 000**	**685 500**	**662 000**	**330 000**
Netto-amortering(*)	kr/m²	538	264	264	245	237	118
Sparande	**kr/m²**	**134**	**304**	**416**	**502**	**287**	**565**
Kontanta medel	**kr**	**3 209 597**	**6 086 970**	**6 880 424**	**6 338 448**	**6 073 239**	**6 655 909**
Lån minus kassa&spark.(*)	**kr/m²**	**4 443**	**3 953**	**3 933**	**4 390**	**4 730**	**4 758**
Värme & El	kr	698 581	790 532	640 309	535 053	629 387	444 238
- varav fastighets-el	kr	170 145	264 791	145 135	94 864	92 959	112 435
- varav bergvärme-el	kr	200 447	267 955	155 250	119 712	109 689	122 468
- varav olja	kr	0	0	0	− 15 644	348 896	209 335
- varav fjärrvärme	kr	327 988	257 786	339 923	336 121	77 844	0
Värmekostnader(***)	kr/m²	145	144	136	121	147	91
Reparationer & Underhåll	kr	438 075	150 090	391 630	567 300	657 596	327 014
-varav reparationer	kr	290 065	150 090	163 586	445 973	174 821	173 917
-varav underhåll	kr	148 009	0	228 045	121 326	482 775	153 097
Reparationer & Underhåll(**)	kr/m²	147	50	131	190	220	109
Rep. & Und. + Avskrivningar	kr	1 717 268	1 039 506	1 271 443	1 738 380	1 497 342	1 166 760
Rep. & Und. + Avskriv.(**)	kr/m²	575	348	426	582	501	390
Prisbasbelopp (ref-värde)	kr	52500	48300	47600	47300	46500	45500
Årsavgifter i prisbasbelopp	st	38,4	41,4	41,5	41,4	41,7	42,2
Ökning/Minskning per år	%	−7,08%	−0,21%	0,11%	−0,71%	−1,17%	−0,55%
prisbasbelopp/100kvm (*)	st/m²	1,37	1,48	1,48	1,48	1,49	1,51
Ökning/Minskning per år	%	−7,08%	−0,21%	0,11%	−0,71%	−1,17%	−0,55%
Årsavg. i prisbasbel. just. (*)	st	35,9	38,6	38,7	38,7	38,9	39,4

(*) per kvadratmeter yta upplåten som bostadsrätt, dvs "andel" av föreningen (rörligt då det ibland säljs av lägenheter). Exakt andel ges av ekonomisk förvaltare eller mäklare i korresponderande fall.
(**) per kvadratmeter total boyta (BOA, 2988kvm)
(***) per kvadratmeter total fastighetsyta (3527kvm), dvs fastigheten inkl. lokaler

För mer detaljerad information, genomsnitt, förändringar och längre historisk, se vår hemsida.

3.3 Huvudsakliga avtal med leverantörer

Vad:	Leverantör
Ansvarsförsäkring:	Trygg-Hansa AB
Bergvärme:	Doctor VVS i Värmdö AB
Bredband:	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning:	Storholmen förvaltning AB
Elleverantör:	Ellevio/Fortum AB
Fjärrvärme:	Stockholm Exergi AB
Hissavtal:	Hiss- & Elteknik AB
Fastighetsförsäkring:	Trygg-Hansa AB
Kollektivt BRF-tillägg:	Trygg-Hansa AB *
Kabel-TV:	Tele2 (fd Comhem)
Sophämtning:	Stockholm Avfall AB
Städning:	Public Clean AB
Tvättstugor:	Entema AB
Vatten:	Stockholm Vatten AB

**Kollektivt tillägg till hemförsäkringen för de som bor i BR-lägenhet.*
Man måste fortfarande ha en egen giltig hemförsäkring.

3.4 Föreningens lån och räntekostnader

Föreningen har hela lånestocken bundet på 1 år, med 3 månaders rörlig ränta. Lånen ligger med en månads förskjutning för att minska effekterna av tillfälliga fluktuationer i räntemarknaden. Lånen ligger också upplagda med löpande amorteringar vid varje kvartalsvis räntebetalning.

Föreningen räknar i sin 10-årsprognos med att räntekostnaderna inte kommer att öka så mycket mer, men trots inflationen har försämrat kassaflödet något bedömer vi att vi har möjlighet att ha en fortsatt hög amorteringstakt.

Föreningens strategi är att ta lån för större investeringar, i stället för att ta från kassan. Detta ger en möjlighet att öka skatteavdragsmöjligheten för de enskilda medlemmarna vid en försäljning, genom amorteringarna räknas som kapitalinsättning från årsavgiften och är avdragsgilla.

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Lån (kr)	15 642 500	17 146 500	17 884 500	18 622 500	19 308 000	19 970 000
Ränta (kr)	716 961	710 539	206 542	83 185	108 928	86 278
Snittränta (%)	4,59%	4,14%	1,15%	0,45%	0,56%	0,43%

3.5 Avskrivningar och avsättningar till yttre fond

Föreningen har tidigare gjort en övergång från K2 till K3. Detta har resulterat i en mer verklig avskrivningstakt av slitage och förbrukning av de olika komponenterna i huset. Det är normalt att det ger en högre kostnad.

3.6 Kassalikviditet och soliditet

Föreningen soliditet är god och kassalikviditeten mycket bra. Se gärna styrelsen övriga kommentarer om finansieringen av föreningen och kassaflödesplaneringen.

	2024	*2023*	*2022*	*2021*	*2020*	*2019*
Soliditet	73,1%	71,5%	70,9%	70,3%	69,4%	69,1%
Kassalikviditet	3,35	4,6	6,1	6,7	6,8	8,6

Kassalikviditeten, som beskriver betalningsförmågan på kort sikt, utgörs av omsättningstillgångar exklusive varulager i relation till kortfristiga skulder.

Soliditeten, som beskriver betalningsförmågan på lång sikt, utgörs av det egna kapitalet (våra insatser och upplåtelseavgifter), hur mycket pengar vi avsätter till reparationsfond, samt den balanserade vinsten (vår

historiska samlade vinst eller förlust) i relation till det totala kapitalet där även våra lån ingår. Det innebär att föreningens förmåga att långsiktigt klara sina underhåll och reparationer är klart godkända. En soliditet på 100% innebär i praktiken skuldfri förening, även om det kan finnas lån, är kassan större.

Både soliditet och kassalikviditet har sin begränsade nytta i en BRF, endast om dessa är extremt låga. Som alltid måste de sättas i relation till övriga siffror och helheter. Men båda är bra, vilket är en av flera nyckelfaktorer, som pekar på att vi har en sund ekonomi, dock är intäkterna i förhållande till kostnaderna inklusive avskrivningar ansträngda, varför styrelsen föreslog och genomförde en höjning av avgiften årsskiftet 2017/2018.

3.7 Resultat

Årets resultat uppgick till -905 084 kr (-38 238 kr)

3.8 Utsikter för kommande år

Värmekostnaderna

I huvudsak på grund av dyrare energi ökar våra värmekostnader något. Vi har bundit elpriset och det kan delvis motverka höjningar av kostnaden för fjärrvärmen. Vi har nu en effektiv undercentral och värmeproduktion, med balansering av systemet och uppdaterade termostater och ventiler blir det ytterligare mer effektiv drift av systemet.

Amortering

Föreningen har som mål att fortsätta amortera i minst samma takt och troligen öka något nu när räntorna stigit.

Övriga kostnadsbesparingar

Vi har under tidigare år identifierat att sammanslagningen av våra fyra el-serviser och övergång till egen undermätning av el, kommer att ge besparingar för både medlemmarna direkt och föreningen. Först när detta är gjort kan vi komplettera med eventuella solceller på taket vilket kan ge bättre totalekonomi.

Fönsterrenoveringen som är under upphandling är beräknas ge om man sätter in energifönster, beräknas ge en besparing på upp till ca 60 MWh/år vilket innebär en besparing på ca 22% på energiförbrukningen, en sänkt energiprestanda på ca 13 kWh/Atemp. Även andra fördelar som både indirekt kommer spara energi är att värmen i huset fördelar sig bättre, lägre känslighet för temperaturvariationer, bättre effekt från bergvärmen, bättre upplevd innomhustemperatur, minskade problem vid extrema värmeperioder mm.

Underhållsplan

Flera underhållsarbeten kommer att genomföras under de kommande åren, men inget som vi enskilt bedömer kommer att påverka avgiften. Däremot är styrelsens samlade bedömning av de kommande 50 årens underhållsbehov att vi måste jobba med intäkterna. Beroende på utvecklingen av våra hyror behöver vi eventuellt se över vår långsiktiga årliga justering av avgifterna för att korrigera för ökade indexerade kostnader.

Förändring av likvida medel

	2024-01-01 -2024-12-31	*2023-01-01 -2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-905 084	-38 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 279 194	889 416
Betald skatt	0	-111 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**374 110**	**739 369**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-128 566	21 229
Förändring av kortfristiga fordringar	19 474	-40 375
Förändring av leverantörsskulder	-295 142	289 051
Förändring av kortfristiga skulder	-46 009	26 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-76 133**	**1 035 454**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 345 241	-1 099 532
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 345 241**	**-1 099 532**
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-1 496 000	-738 000
Mottagna/återbetalda depositioner	40 000	8 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 456 000**	**-729 375**
Årets kassaflöde	**-2 877 374**	**-793 453**
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	6 086 970	6 880 424
Likvida medel vid årets slut	**3 209 596**	**6 086 971**

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	*Upplåtelse-avgift*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt*
Belopp vid årets ingång	35 885 251	8 766 343	1 499 004	619 304	-38 238	46 731 664
Ökning av insatskapital	299 313			-299 313		
Avsättning till yttre underhållsfond:			487 392	-487 392		0
Disposition av föreg. års resultat:				-38 238	38 238	0
Årets resultat					-905 084	-905 084
Belopp vid årets utgång	**36 184 564**	**8 766 343**	**1 986 396**	**-205 639**	**-905 084**	**45 826 580**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att redovisat resultat (kronor):	
Ansamlat resultat	-205 639
Årets resultat	-905 084
	-1 110 723
disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3 % av taxeringsvärdet	487 392
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-533 371
i ny räkning överföres	-1 064 744
	-1 110 723

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 595 675	3 594 616
Övriga rörelseintäkter		29 561	79 077
Summa rörelseintäkter		**3 625 236**	**3 673 693**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 917 093	-1 684 463
Fastighetsadministration	4	-609 588	-435 166
Personalkostnader	5	-151 417	-125 325
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 279 194	-889 416
Summa rörelsekostnader		**-3 957 292**	**-3 134 370**
Rörelseresultat		**-332 056**	**539 323**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		146 697	133 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-719 725	-710 591
Summa finansiella poster		-573 028	**-577 561**
Resultat efter finansiella poster		**-905 084**	**-38 238**
Resultat före skatt		**-905 084**	**-38 238**
Årets resultat		**-905 084**	**-38 238**

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	58 177 098	58 419 651
Inventarier	7	0	14 093
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	961 083	638 390
Summa materiella anläggningstillgångar		**59 138 181**	**59 072 134**
Summa anläggningstillgångar		**59 138 181**	**59 072 134**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		167 577	39 011
Övriga fordringar	9	4 767	13 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	128 744	139 013
Summa kortfristiga fordringar		**301 088**	**191 996**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 209 597	6 086 970
Summa kassa och bank		**3 209 597**	**6 086 970**
Summa omsättningstillgångar		**3 510 685**	**6 278 966**
SUMMA TILLGÅNGAR		***62 648 866***	***65 351 100***
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 950 907	44 651 594
Fond för yttre underhåll		1 986 396	1 499 004
Summa bundet eget kapital		46 937 303	***46 150 598***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-205 639	619 304
Årets resultat		-905 084	-38 238
Summa fritt eget kapital		-1 110 723	***581 066***
Summa eget kapital		**45 826 580**	**46 731 664**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	15 642 500	17 146 500
Leverantörsskulder		234 543	529 684
Skatteskulder		17 152	35 461
Övriga skulder		358 037	325 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	570 054	582 170
Summa kortfristiga skulder		**16 822 286**	**18 619 436**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		***62 648 866***	***65 351 100***

SJqTbtNMxx-ryoa-F4Mlx

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar
Skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställts, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Tillämpade avskrivningstider:

Vad	**Längd**
Stomme grund	200 år
Stomkomponent och innerväggar	150 år
Föreningsbildning	150 år
Pantbrev	150 år
Lagfart	150 år
Avloppsstammar (horisontella)	60 år
Avloppsstammar (lodräta)	50 år
Värmesystem	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
*Ventilation**	50 år
Vattenstammar	40 år
El	40 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
*Hissar***	40 år
Bergvärme	25 år
Styr och övervakning	20 år
Stenläggning m.m.	15 år
Lokalförbättringar	10 år
Restpost	50 år

*Ventilation justerad ner mot SABOs riktvärden på grund av självdrag-system i huset. Resultatet likvärdigt med SABOs riktvärden för 49 år gamla hus.
**Uppjusterad från SABOs 25 år då hissarna redan nu hållit betydligt längre än så.

NOT 2 ÅRSAVGIFTER OCH HYRESINTÄKTER

	2024	**2023**
Årsavgifter bostäder	2 017 992	1 998 004
Hyror bostäder	364 674	346 362
Hyror lokal	1 048 557	1 012 960
Hyror garage	148 578	142 254
Fastighetsskatt	15 293	16 419
Kabel-TV och bredbandsavgift	143 097	142 716
Uteblivna hyror, lokaler	-106 316	-64 098

SJqTbtNMxx-ryoa-F4Mlx

Uteblivna hyror, bostäder		-36 200	0
	Summa	**3 595 675**	**3 594 617**

NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

	2024	**2023**
Fastighetsskötsel	13 490	27 681
Trädgårdsskötsel	7 352	5 926
Städning	120 140	113 364
Reparationer	290 065	150 090
Underhåll	148 009	0
Besiktningskostnader	3 112	2 964
Fastighetsel	170 270	264 791
Bergvärme el	200 447	267 955
Fjärrvärme	327 988	257 786
Vatten och avlopp	121 982	97 592
Sophämtning och renhållning	38 080	34 436
Kabel-TV och internet	124 603	110 478
Inköp material och varor	36 891	5 850
Fastighetsförsäkring	72 747	61 055
Kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna	19 567	22 996
Fastighetsavgift, kommunal	88 020	85 806
Fastighetsskatt, statlig	94 640	94 644
Justering skatt föregående år	-4	
Serviceavtal	37 990	39 791
Sotning	1 703	36 255
Övriga driftskostnader	0	5 003
Summa	**1 917 092**	**1 684 463**

NOT 4 FASTIGHETSADMINISTRATION

	2024	**2023**
Revisionsarvode	23 465	19 625
Ekonomisk förvaltning	56 975	59 061
Teknisk förvaltning	191 714	43 827
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 980	8 451
Övriga beställda tjänster	60 114	65 914
Konsultkostnader övriga	41 436	106 971
Förbrukningsmateriel	3 446	3 265
Upphandlingstjänster	38 631	6 595
Serviceavgift, Fastighetsägarna	6 533	5 661
Bankkostnader	6 165	6 442
Mäklararvode lokaler	26 000	0
Övrigt	139 129	109 325
Summa	**609 588**	**435 166**

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

Föreningen har ej haft några anställda under året och därav har ingen lön betalats ut.

		2024	2023
Styrelsearvode		65 622	87 210
Styrelsearvode rörligt		38 430	
Sociala avgifter		32 693	38 115
Övriga kostnader		14 672	
	Summa	**151 417**	**125 325**

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 218 387	65 757 245
Nyanskaffning	936 531	461 142
Omklassificeringar	86 018	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**67 240 936**	**66 218 387**
Ingående avskrivningar	-7 798 737	-6 928 377
Årets avskrivningar	-1 265 101	-870 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 063 838**	-7 798 737
Utgående redovisat värde	**58 177 098**	**58 419 650**
Taxeringsvärden byggnader	61 600 000	61 600 000
Taxeringsvärden mark	100 864 000	100 864 000
Summa	**162 464 000**	**162 464 000**

NOT 7 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 299	375 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**375 299**	**375 299**
Ingående avskrivningar	-361 206	-342 150
Årets avskrivningar	-14 093	-19 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-375 299**	**-361 206**
Utgående redovisat värde	**0**	**14 093**

NOT 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	638 390	0
Årets anskaffningar	408 710	638 390
Omklassificering	-86 017	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**961 083**	**638 390**

NOT 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

		2024-12-31	2023-12-31
Fordran skattekonto		4 767	13 972
	Summa	**4 767**	**13 972**

NOT 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

		2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring		78 525	76 610
Upplupna ränteintäkter		11 992	20 834
Övriga förutbetalda kostnader		38 227	41 569
	Summa	**128 744**	**139 013**

NOT 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**2024-12-31**	**Lånebelopp 2023-12-31**
Stadshypotek	3,070	2024-05-30	5 670 000	5 730 000
Stadshypotek	3,052	2025-06-30	3 200 000	3 800 000
Stadshypotek	4,374	2024-07-31	6 772 500	6 842 500
Stadshypotek			0	774 000
			15 642 500	**17 146 500**
Planerad amortering			738 000	738 000

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 14,2 Mkr.

NOT 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 300 000	28 300 000
	28 300 000	**28 300 000**

NOT 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

		2024-12-31	2023-12-31
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter		149 333	149 333
Upplupna räntekostnader		56 215	79 854
Förutbetalda avgifter och hyror		231 517	223 430
Övriga poster		132 988	129 552
	Summa	**570 053**	**582 169**

SIGNATURER

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

.....	.....
Rickard Uddenberg	Silas Lindqvist
Ordförande	Kassör
.....	.....
Karolina Rondahl	Susanne Danerlöv
Ledamot	Ledamot
.....	
Ulrika Häggart	
Ledamot	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift
Baker Tilly Stockholm KB

.....
Mikael Jennel
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ekoxen
Org.nr 769604-8953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekoxen 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

SJqTbtNMxx-ryoa-F4Mlx

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

SJqTbtNMxx-ryoa-F4Mlx

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 BRF Ekoxen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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
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.

SJqTbtNMxx-ryoa-F4Mlx

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 vi 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 vår professionella 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 den dag som framgår av elektronisk underskrift

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

SJqTbtNMxx-ryoa-F4Mlx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
29.05.2025 09:21

SENT BY OWNER:
Sandra Granholm · 28.05.2025 14:29

DOCUMENT ID:
ryoa-F4Mlx

ENVELOPE ID:
SJqTbtNMxx-ryoa-F4Mlx

DOCUMENT NAME:
BRF Ekoxen - ÅR + RB.pdf
23 pages

SHA-512:
6fbcddcaa94906de0bb005935527e8e70298bd616cb39e
8c37d63691b1a9ef1e659f9c53cbdbd7e2a9596154c12f
e1195515851388399f5c2929881fae963b58

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ULRIKA HÄGGARTH	**Signed**	**28.05.2025 14:40**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1987/07/04)**
ulrika@brfekoxen.com	Authenticated	28.05.2025 14:38	Low	IP: 195.178.173.152
Silas Oscar Lindqvist Orusild	**Signed**	**28.05.2025 15:12**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1993/02/28)**
silas@brfekoxen.com	Authenticated	28.05.2025 15:10	Low	IP: 195.178.173.138
CARL INGEMAR RICKARD UDDENBERG	**Signed**	**28.05.2025 15:29**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1980/02/02)**
rickard@brfekoxen.com	Authenticated	28.05.2025 15:28	Low	IP: 195.178.173.130
ANNA KAROLINA RONDAHL	**Signed**	**28.05.2025 18:37**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1994/06/17)**
karolina@brfekoxen.com	Authenticated	28.05.2025 18:36	Low	IP: 195.178.173.138
SUSANNE DANERLÖV	**Signed**	**29.05.2025 08:12**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1966/03/11)**
susanne@brfekoxen.com	Authenticated	29.05.2025 08:11	Low	IP: 195.178.173.171
Claes Mikael Jennel	**Signed**	**29.05.2025 09:21**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1966/03/21)**
mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Authenticated	29.05.2025 09:20	Low	IP: 135.225.52.139

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

Attachments

No attachments related to this 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