

Bostadsrättsföreningen Ekedal 3

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Ekedal 3

Org.nr: 769614-2897

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekedal 3, 769614-2897, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-05 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Linda Larsson	2025
Ledamot	Ossian Von Friesen	2025
Ledamot	Per Bolander	2025
Suppleant	Janan Zapata Gutierrez	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Malin Johannesson
	Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Jonathan Gustafsson
Eric Andersson

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Majorna 342:2 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 15 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Ekedalsgatan 3 A-D.

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter, 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5	7	1	1	1

Total tomtarea:	676	kvm
Total bostadsarea:	840	kvm
- varav bostadsrättsarea:	751	kvm
- varav hyresrättsarea:	89	kvm
Total lokalarea:	125	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
Fotograf Jerker Andersson AB	90
Johanna Dahlberg	35

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-20.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Avfallshantering	Renova Miljö
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klotterjägarna

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 38 310 kr (114 837 kr 2023) och planerat underhåll för 330 463 kr (13 876 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under räkenskapsåret har föreningen även bytt två fläktar på taket samt renoverat badrum i hyreslägenheter. Kostnaderna ses som investeringar och har aktiverats på balansräkningen. Investeringarna kommer att belasta föreningens resultat genom årliga avskrivningar under nyttjandeperioden och värdet för investeringen redovisas i not 10 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-27 av Bredablick Fastighetspartner (nu Sustend). Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 29 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 30 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av renovering av källare.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 193 000 kr, detta motsvarar 200 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Renovering av badrum i hyreslägenheter	2024
Byte av takfläktar och justering av ventilation för samtliga lägenheter	2024
Spolning och filmning av avloppsrör	2024
Uppsättning av plafonder i vind och källare	2023
Besiktning av fastighetsel	2023
OVK-besiktning	2023
Byte av expansionskärl	2022
Byte av termostater till element i samtliga lägenheter och lokaler	2021
Målning och putsning av fönster i trapphus	2021
Byte till miljöbelysning utomhus	2021
Dränering på fastighetens fram- och baksida	2020
Isoleringsförbättring av vindsvåning, lgh 14	2020
Byte av ytterport	2019
Översyn av tak	2015
Byte av torkrumsfläkt och torktumlare	2014
Försäljning/ombyggnation av råvind (bekostat av brf-innehavaren)	2014
Byte cirkulationspump värme	2013
Målning av framsida fasad samt sophus	2013
Renovering av två hyreslägenheter	2013
Byte av tak och elinstallationer i soprum	2012
Inspektion av stående och liggande avloppsstammar	2012
Renovering av soprum	2011
Upprustning av gård	2010
Byte av varmvattenpump i källare	2009
Ommålning och inläggning av klinker i tvättstuga	2007
Ommålning av trapphus	2007
Omläggning av tak	2007

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 34 %.

Avseende 2025 har föreningen beslutat att lämna avgifterna oförändrade.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 098	905	868	1 034
Resultat efter finansiella poster, tkr	-41	-222	-186	-573
Förändring av underhållsfond, tkr	2	15	11	-75
Resultat efter fondförändringar, tkr	-43	-237	-197	-497
Sparande, kr/kvm	215	69	112	-201
Soliditet (%)	49	50	50	51
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 075	802	772	772
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74	67	67	56
Lokalhyra, kr/kvm	1 537	1 327	1 197	1 164
Bostadshyra, kr/kvm	1 254	1 254	1 254	1 212
Driftkostnad, kr/kvm	457	506	444	424
Energikostnad, kr/kvm	249	233	233	219
Ränta, kr/kvm	334	155	53	41
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	30	30	29	29
Skuldsättning, kr/kvm	7 403	7 403	7 403	7 403
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 513	9 513	9 513	9 513
Räntekänslighet (%)	8.85	11.85	12.33	12.33
Snittränta (%)	4.51	2.10	0.71	0.55

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 848 545	154 213	- 3 469 890	- 222 169
Disposition enligt föreningsstämma			-222 169	222 169
Avsättning till underhållsfond		29 000	-29 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-27 275	27 275	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 40 529
Vid årets slut	10 848 545	155 938	- 3 693 784	- 40 529

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 692 060
Årets resultat före fondförändring	- 40 529
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 29 000
Anspråktagande av underhållsfond	27 275
Summa över/underskott	- 3 734 314

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 3 734 314
Totalt	- 3 734 314

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 095 864

880 164

Övriga rörelseintäkter

3

1 718

24 911

Summa rörelseintäkter

1 097 582

905 075

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-91 577

-114 837

Planerat underhåll

5

-27 275

-13 876

Driftskostnader

6

-440 603

-488 644

Övriga kostnader

7

-84 277

-74 531

Personalkostnader

8

-17 248

-15 868

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-158 285

-274 614

Summa rörelsekostnader

-819 265

-982 370

RÖRELSERESULTAT

278 317

-77 295

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

3 567

4 818

Räntekostnader

-322 413

-149 692

Summa finansiella poster

-318 846

-144 874

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-40 529

-222 169

RESULTAT FÖRE SKATT

-40 529

-222 169

ÅRETS RESULTAT

-40 529

-222 169



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	14 470 321	14 189 392
Inventarier, maskiner och installationer	12	35 027	38 030
Summa materiella anläggningstillgångar		14 505 348	14 227 422
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 505 348	14 227 422
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 610	16 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	68 145	27 929
Summa kortfristiga fordringar		85 755	44 485
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	177 003	429 967
Summa kassa och bank		177 003	429 967
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		262 758	474 452
SUMMA TILLGÅNGAR		14 768 106	14 701 874



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 848 545	10 848 545
Underhållsfond		155 938	154 213
Summa bundet eget kapital		11 004 483	11 002 758
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 693 785	-3 469 890
Årets resultat		-40 529	-222 169
Summa fritt eget kapital		-3 734 314	-3 692 059
SUMMA EGET KAPITAL		7 270 169	7 310 699
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	7 106 500	7 144 000
Leverantörsskulder		87 931	47 124
Skatteskulder		2 804	2 189
Övriga skulder		27 324	19 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	273 378	178 793
Summa kortfristiga skulder		7 497 937	7 391 175
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 497 937	7 391 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 768 106	14 701 874



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	278 317	-77 295
Avskrivningar	158 285	274 615
Summa	436 602	197 320
Erhållen ränta	3 567	4 818
Erlagd ränta	-322 413	-149 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	117 756	52 445
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-41 270	-5 061
Ökning av rörelseskulder	144 261	-148 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten	220 747	-100 672
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets investeringskostnader	-436 211	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-436 211	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	7 144 000	6 884 000
Amortering av låneskulder	-7 181 500	-6 884 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-37 500	0
Årets kassaflöde	-252 964	-100 672
Likvida medel vid årets början	429 967	530 639
Likvida medel vid årets slut	177 003	429 967



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	
- Stomme	100
- Fasad	50
- Yttertak	50
- Fönster	50
- Isoleringsförbättring vind	50
- Ledningssystem	40



Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

- Övrigt	40
- Ytterport	30
- Fläkt	10
- Badrumsrenovering, hyreslgh	10
Markanläggningar	20-40
Inventarier, maskiner och installationer	10-20

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	807 528	602 628
Hyror bostäder	111 648	111 648
Hyror lokaler	176 688	165 888
Totalt årsavgifter och hyror	1 095 864	880 164

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader	0	12 700
Överlåtelseavgifter	0	2 626
Övriga intäkter	1 718	9 585
Totalt övriga rörelseintäkter	1 718	24 911

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	0	36 177
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 027	5 159
Reparation markytor	0	11 415
Vattenskador	62 016	48 688
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 784	1 013
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 950	11 399
VA & sanitet, installationer	7 398	0
Värme, installationer	0	986
Ventilation, installationer	5 402	0
Totalt reparationer	91 577	114 837

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Huskropp, fönster	27 275	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	13 876
Totalt planerat underhåll	27 275	13 876



Not 6. Driftskostnader	2024	2023
El	36 773	33 646
Uppvärmning	133 785	125 094
Vatten och avlopp	69 457	65 992
Avfallshantering	14 311	21 728
Teknisk förvaltning	105 988	99 382
Serviceavtal	5 674	5 114
Besiktningsskostnader*	0	60 284
Systematiskt brandskyddsarbete	4 309	779
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	578
Kabel-TV	9 708	14 888
Försäkringar	24 284	23 572
Förbrukningsmaterial	1 765	0
Övriga driftkostnader	0	3 653
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 550	33 935
Totalt driftskostnader	440 604	488 645

*Kostnad 2023 avser åtgärder efter OVK-besiktning.

Not 7. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	58 755	57 099
Revision	19 856	15 899
Tele och post	988	1 184
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 169	0
Bankkostnader	709	350
Övriga externa kostnader	800	-1
Totalt övriga kostnader	84 277	74 531

Not 8. Personalkostnader	2024	2023
Sociala kostnader	4 123	3 793
Styrelsearvode	13 125	12 075
Totalt personalkostnader	17 248	15 868

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	129 023	244 582
Markanläggningar	26 259	26 260
Inventarier, maskiner och installationer	3 003	3 772
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	158 285	274 614

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 420 000	8 420 000
Summa:	8 420 000	8 420 000



Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	11 674 877	11 674 877
Mark	4 694 300	4 694 300
Markanläggningar	1 033 104	1 033 104
Årets anskaffning byggnader	436 211	0
Utgående anskaffningsvärden	17 838 492	17 402 281
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 123 066	- 2 878 484
Markanläggningar	- 89 823	- 63 563
Årets avskrivning på byggnader	- 129 023	- 244 582
Årets avskrivning på markanläggningar	- 26 259	- 26 260
Utgående avskrivningar	-3 368 171	-3 212 889
Utgående redovisat värde	14 470 321	14 189 392
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 439 056	8 551 811
Mark	4 694 300	4 694 300
Markanläggningar	917 022	943 281
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	11 925 000	11 925 000
Taxeringsvärde mark	12 285 000	12 285 000
	24 210 000	24 210 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	23 200 000	23 200 000
Lokaler	1 010 000	1 010 000
	24 210 000	24 210 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	88 372	88 372
Utgående anskaffningsvärden	88 372	88 372
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 50 342	- 46 570
Årets avskrivningar	- 3 003	- 3 772
Utgående avskrivningar	- 53 345	- 50 342
Utgående redovisat värde	35 027	38 030
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	23 613	24 284
Förutbetalda kostnader	44 532	3 645
Summa	68 145	27 929
Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	177 003	429 967
Summa	177 003	429 967



Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 106 500	7 144 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	7 106 500	7 144 000

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken*	2025-03-03	3,72 %	500 000	500 000
Handelsbanken*	2025-01-30	3,84 %	262 500	300 000
Handelsbanken*	2025-01-21	3,90 %	374 000	374 000
Handelsbanken*	2025-01-02	4,00 %	1 970 000	1 970 000
Handelsbanken*	2025-01-02	4,00 %	4 000 000	4 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 106 500	7 144 000

*Lånet har rörlig ränta som löper med tre månaders intervall.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	64 203	29 982
Förutbetalda intäkter	96 726	88 035
Upplupna revisionsarvoden	18 500	16 300
Upplupna kostnader	93 949	44 477
Summa	273 378	178 793

Not 18. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har tagit upp ett nytt lån om 250 000 kr den 2024-04-08 till en ränta 3,095 % på följd av likviditetsbrist på grund av oväntade reparationskostnader, vilka uppstått i samband med bl.a. skadegörelse under första kvartalet 2025.



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Linda Larsson
Ordförande

Ossian Von Friesen
Ledamot

Per Bolander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Borevision
Malin Johannesson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 09:00

SENT BY OWNER:

Dustin Andersson • 07.05.2025 13:19

DOCUMENT ID:

Syg9CWT_glg

ENVELOPE ID:

S19R-puxll-Syg9CWT_glg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Ekedal 3.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LINDA LARSSON	 Signed	07.05.2025 13:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/03/31)
	Authenticated	07.05.2025 13:28	Low	
Carl Ossian von Friesen	 Signed	07.05.2025 13:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/03/16)
	Authenticated	07.05.2025 13:35	Low	
PER YNGVE BOLANDER	 Signed	08.05.2025 19:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/10/07)
	Authenticated	08.05.2025 06:10	Low	
MALIN JOHANNESSON	 Signed	09.05.2025 09:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21)
	Authenticated	09.05.2025 07:27	Low	

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekedal 3, org.nr. 769614-2897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekedal 3 för räkenskapsåret 2024.

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekedal 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 maj 2025



Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen
Ekedal 3.pdf

(120172 byte)
SHA-512: 48084a96dae27a3149bb27aff484aab253131
b452a9ba3973107de283a292c0f0cc111a4747ee29e6e7
b5481d66711dba2cfd2c46f5e96a00f2a7a400013f139

Underskrifter

2025-05-09 09:00:21 (CET)



Malin Johannesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse, Brf Ekedal 3

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:
95c39211c463688a214ded1b1a149b3b35d25d136eae2e1ce9eca6bb6ff7d504bfc5d6e8f5a77280ad7810cad711beaa335a24cfacbc5a98ba920b526c846581



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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

