

Årsredovisning

för

Brf Ekbladet

769608-7977

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Ekbladet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2004-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Föreningen äger fastigheten. Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kallhäll 1:41	2004	Järfälla

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 2005 och har värdeår 2005. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus på adress Aron Lindgrens väg 2, 4 och 6 i Järfälla. Den totala boarean är ca 6 139 kvm.

Lägenheter

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
0	26	23	17	4	2

Förvaltning

Den Ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning.

Den tekniska förvaltningen har skötts av WIAB AB tillsammans med styrelsen.

Föreningens ekonomi.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter under 2024 jämfört med 2023.

En extra amortering på 700 tkr genomfördes i januari 2024.

Styrelsen har genomfört en upphandling av ett lån om 11.350 kkr med en ränta på 2,71% from 27 nov. Lånet är bundet i två år och styrelsen följer tidigare princip om ca 50% av lånen med fast ränta och 50% rörlig 3-månaders ränta.

Styrelsen har beslutat att föreningen tillämpar K2 reglerna. Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningen är momsregistrerad från och med 2021 i samband med installation av laddstolpar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört en upphandling av ekonomisk förvaltare. Avtal har tecknats med Sveriges Bostadsrättsservice AB, SBC, from 2025-01-01.

Ett nytt avtal med Tele2 har tecknats, vilket innebär en ökad bandbredd om 250/50 Mbit/s. Liksom tidigare ingår bredband samt Tele2 grundutbud för TV i avgiften.

Sex nya laddstolpar för elbilsladdning har installerats, vilket innebär att föreningen nu totalt förfogar över 16 laddplatser. Vid årsskiftet var 13 platser uthyrda.

En översyn av stadgarna har genomförts i enlighet med ny lagstiftning som trädde i kraft 1 jan 2024. Stadgeförslaget godkändes i en första läsning av föreningens årsstämma i maj 2024.

I övrigt har följande väsentliga aktiviteter genomförts under året:

- En uppdatering av vår underhållsplan har genomförts.
- En arborist har anlitats för att se över våra träd enligt årsstämmans beslut.
- Ett filterbyte har genomförts på så sätt att föreningen köpt in filter och medlemmar har själva bytt i respektive lägenhet.
- Föreningen har tillsammans med BRF Ekblomman genomfört två städdagar, en på våren och en på hösten med aktivt deltagande av våra medlemmar.
- En utbildning i hjärt/lungräddning inklusive hantering av hjärtstartare.

Gemensamhetsanläggningar

Samfällighetsföreningen för parkering och Aron Lindgrens väg (GA:10) drivs enligt tidigare beslut som delägarförvaltning, enkel förvaltning enligt tidigare årsmötesbeslut. Samfällighetsföreningen drivs tillsammans med Brf Ekblomman.

Under året har belysningen bytts ut till LED-lampor i syfte att få bättre belysning och att minska elförbrukningen.

Samfällighetsföreningen "Äppellunden i Bolinder Strand Samfällighetsförening", vars ändamål är skötsel av vägar och grönområden, GA:28, drivs med egen styrelse där de flesta bostadsrättsföreningarna i Bolinder Strand är medlemmar. BRF Ekbladet representeras av Mattias Andersson i styrelsen.

Under året har lantmäteri-förrättning genomförts och GA28 har nu tagit över ägandeskapet av markfastigheten Kallhäll 1:53 "Äppellunden" från JM. Övertagandet har skett genom ett gåvobrev, utan kostnad för samfälligheten.

Medlemsinformation

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början 104

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 3

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 4

Antalet medlemmar vid årets slut 103

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-27 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Ann-Marie Fransson Grankvist	Ordförande
Heinz Maca	Ledamot
Mattias Andersson	Ledamot
Madeleine Pettersson	Ledamot
Jessica Appelfeldt	Ledamot
Fredrik Kinberg	Suppleant
Tomas Edlund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann-Marie Fransson Grankvist, Heinz Maca, Madeleine Pettersson och Jessica Appelfeldt

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

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Lars Grankvist Tommy Lempke Bo Repfennig	Sammanställande

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Peter Lindqvist	Ordinarie Extern revisor	Borev revision AB, Uppsala

Kapitaltillskott

Under räkenskapsåret har det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 004	4 960	4 165	4 478
Resultat efter finansiella poster	-111	515	83	425
Soliditet (%)	73,1	72,6	72,1	71,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	748	748	623	680
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 887	7 047	7 255	7 565
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 887	7 047	7 255	7 565
Sparande per kvm (kr/kvm)	221	328	258	359
Räntekänslighet (%)	9,2	9,4	11,6	11,1
* Energikostnad per kvm (kr/kvm)	135	139	149	143
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,9	93,6	92,7	93,3

* Hushållen har egna elabonnemang

Upplysning vid förlust

Föreningen gjorde under 2024 en förlust på 110 529 kr, dock hade föreningen ett positivt resultat på 1 311 919 kr före avskrivningar som under 2024 var 1 422 448 kr.

Förlusten under 2024 beror på det höga ränteläget som har förbättrats under 2025. Trots underskottet har föreningen inte höjt avgifterna till 2025, men följer upp resultatet månadsvis för att se om en höjning blir nödvändig senare under året.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 212 000	54 453 000	3 790 996	4 910 512	515 198	117 881 706
Avsättning till underhållsfond			300 000	-300 000		0
Uttag ur underhållsfond			-127 233	127 233		0
Disposition av föregående års resultat:				515 198	-515 198	0
Årets resultat					-110 529	-110 529
Belopp vid årets utgång	54 212 000	54 453 000	3 963 763	5 252 943	-110 529	117 771 177

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 252 943
årets förlust	-110 529
	5 142 414
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 142 414
	5 142 414

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 003 613	4 959 859
Övriga rörelseintäkter	3	3 612	341 724
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 007 225	5 301 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 233 418	-2 251 822
Personalkostnader	5	-179 266	-243 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 422 448	-1 422 447
Summa rörelsekostnader		-3 835 132	-3 917 503
Rörelseresultat		1 172 093	1 384 080
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 095	68 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 368 717	-937 370
Summa finansiella poster		-1 282 622	-868 882
Resultat efter finansiella poster		-110 529	515 198
Resultat före skatt		-110 529	515 198
Årets resultat		-110 529	515 198

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	157 012 542	158 367 758
Inventarier, verktyg och installationer	9	178 696	207 699
Summa materiella anläggningstillgångar		157 191 238	158 575 457
Summa anläggningstillgångar		157 191 238	158 575 457
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		75 330	25 584
Övriga fordringar		4 653	4 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	150 485	139 687
Summa kortfristiga fordringar		230 468	170 046
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	3 687 006	3 539 490
Summa kassa och bank		3 687 006	3 539 490
Summa omsättningstillgångar		3 917 474	3 709 536
SUMMA TILLGÅNGAR		161 108 712	162 284 993

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

108 665 000

108 665 000

Fond för yttre underhåll

3 963 763

3 790 996

Summa bundet eget kapital

112 628 763

112 455 996

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 252 943

4 910 512

Årets resultat

-110 529

515 198

Summa fritt eget kapital

5 142 414

5 425 710

Summa eget kapital

117 771 177

117 881 706

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

11 350 000

11 450 000

Summa långfristiga skulder

11 350 000

11 450 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

30 931 160

31 810 160

Förskott från kunder

37 074

4 908

Leverantörsskulder

182 537

248 778

Skatteskulder

7 085

9 833

Övriga skulder

0

1 910

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

829 679

877 698

Summa kortfristiga skulder

31 987 535

32 953 287

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

161 108 712

162 284 993

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 172 094	1 384 080
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 422 448	1 422 447
Erhållen ränta	86 095	68 488
Erlagd ränta	-1 388 270	-802 787
Skatteförändring	2 009	-6 188

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 294 376 2 066 040

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-49 746	-23 384
Förändring av kortfristiga fordringar	-15 433	-1 815
Förändring av leverantörsskulder	-66 241	107 822
Förändring av kortfristiga skulder	1 789	-81 920

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 164 745 2 066 743

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/Amorteringar	-979 000	-1 279 000
Nya tillgångar	-38 228	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 017 228 -1 279 000

Årets kassaflöde

147 517 787 743

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 3 539 490 2 751 748

Likvida medel vid årets slut

3 687 007 3 539 491

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

- Byggnader	100 år
- Fasighetsförbättringar	30 år
- Inventarier	5 år

Mark skrivs inte av.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

* Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 590 808	4 590 805
Hysesintäkter garage	293 119	294 910
Hysesintäkter förråd	6 600	6 300
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 373	2 513
Intäkter Q-Park AB	11 553	9 442
El - laddstolpar	37 835	34 562
Avgifter för el-laddstolpe	25 284	18 228
Övriga avgifter och intäkter	30 041	3 099
	5 003 613	4 959 859

I årsavgiften för bostäder ingår värme, vatten, el (exklusive hushållsel), bredband och TV - grundutbud från Tele2.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
JM Biljardhuset	0	256 648
Elstöd	0	85 076
Försäkringsersättningar	3 612	0
	3 612	341 724

Not 4 Drifts- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	490 533	423 885
Löpande reparationer	18 421	119 391
Periodiskt underhåll	45 150	74 589
Fjärrvärme	288 235	290 767
Fastighetsel	295 584	342 304
El parkering	29 464	28 901
Laddstolpekostnader	53 444	31 139
Vatten / avlopp	214 651	189 125
Sophantering	115 296	121 659
Försäkringspremier	143 178	129 201
Samfällighetsavgift	61 200	57 600
Kabel-tv	36 694	38 169
Bredband	102 296	100 788
Fastighetsavgift	117 360	114 408
Revisionsarvode	25 600	17 625
Kameral förvaltning (avtal)	143 556	139 596
Övriga förvaltningskostnader	23 789	970
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 731	9 004
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 860	6 860
Bankavgifter	4 448	4 207
Övriga kostnader	11 928	11 633
	2 233 418	2 251 821

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Lön till fastighetsskötare	0	47 870
Styrelsearvoden	147 000	153 750
Sociala kostnader	32 266	41 614
Summa	179 266	243 234

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	1 302 220	1 302 220
Fastighetsförbättringar	91 225	91 224
Inventarier, verktyg och installationer	29 003	29 003
	1 422 448	1 422 447

Not 7 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 368 717	937 368
Övriga räntekostnader	0	2
	1 368 717	937 370

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden - byggnaden	132 797 695	132 797 695
Inköp	38 228	0
Ackumulerat anskaffningsvärde - mark	41 738 000	41 738 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 573 923	174 535 695
Ingående avskrivningar	-16 167 936	-14 774 492
Årets avskrivningar	-1 393 445	-1 393 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 561 381	-16 167 936
Utgående redovisat värde	157 012 542	158 367 759
Taxeringsvärden byggnader	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	32 000 000
	138 000 000	138 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	323 631	323 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	323 631	323 631
Ingående avskrivningar	-115 932	-86 929
Årets avskrivningar	-29 003	-29 003
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 935	-115 932
Utgående redovisat värde	178 696	207 699

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	49 077	45 024
Medlemskap i Bostadsrätterna	6 860	6 860
Kameral förvaltning	0	35 889
Trappstäd och entrémattor	18 278	16 924
Kabel-tv	8 184	10 206
Bredband	26 039	24 784
Telia	3 820	0
Elstöd	38 227	0
	150 485	139 687

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	3 351 077	3 539 490
SBC Särskilda bankkonton	335 929	0
	3 687 006	3 539 490

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	3,132	2025-01-28	7 769 160	8 573 160
Swedbank	4,23	2025-11-25	11 350 000	11 450 000
Swedbank	2,71	2026-11-25	11 350 000	11 425 000
Swedbank	3,132	2025-01-28	11 812 000	11 812 000
			42 281 160	43 260 160
Kortfristig del av långfristig skuld			30 931 160	31 810 160

Under året har föreningen gjort amortering med 979 000 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	63 573 000	63 573 000
Eventalförpliktelser	0	0
	63 573 000	63 573 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	174 730	170 041
Förskottsbetalda avgifter / hyror	407 917	413 308
Upplupen ränta	194 643	214 196
Upplupen fjärrvärme (Ej fått från SBC)	0	41 434
Upplupen fastighetsel	21 717	20 318
Upplupet revisionsarvode	21 050	16 500
Upplupen sophantering	1 857	1 902
Upplupen entremattor	1 333	0
Upplupen snöröjning	6 432	
	829 679	877 699

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marie Fransson Grankvist
Ordförande

Heinz Maca

Mattias Andersson

Madeleine Pettersson

Jessica Appelfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.03.2025 11:41

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 05.03.2025 11:57

DOCUMENT ID:
B1ljb0sBsye

ENVELOPE ID:
HJ5-0irj1x-B1ljb0sBsye

DOCUMENT NAME:
Brf Ekbladet årsredovisning 2024.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Elsa Madeleine Pettersson madeleine@assistoffice.net	Signed Authenticated	05.03.2025 14:24 05.03.2025 14:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/09/14) IP: 83.250.194.56
Heinz Maca heinz.maca@gmail.com	Signed Authenticated	05.03.2025 15:00 05.03.2025 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/07/29) IP: 37.120.232.141
ANN-MARIE FRANSSON GRANKVIST am@grankvist.nu	Signed Authenticated	05.03.2025 20:14 05.03.2025 18:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/19) IP: 85.229.84.23
ERIK MATTIAS ANDERSSON esc.sthlm@telia.com	Signed Authenticated	05.03.2025 20:20 05.03.2025 20:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/26) IP: 83.254.12.126
JESSICA APPELFELDT jessica.appelfeldt@hotmail.com	Signed Authenticated	06.03.2025 19:08 06.03.2025 19:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/30) IP: 83.254.27.94
Hans Peter Lindqvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	07.03.2025 11:41 07.03.2025 11:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 81.230.112.101

* 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