

Årsredovisning 2024

Brf Ekeby Hus i Uppsala

716401-2911



29/12/24
Lg
K

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekeby Hus i Uppsala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-09-08. Stadgar registrerades 2022-06-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flogsta 45:1	1984	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984

Föreningen har 100 bostadsrätter om totalt 6 817 kvm. Byggnadernas totalyta är 7038 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Melin	Ordförande
Ann-Charlotte Sofia Gröndahl	Styrelseledamot
Jörgen Cronblad	Styrelseledamot
Marie Nilsson	Styrelseledamot
Yvonne Andersson Werne	Styrelseledamot

Valberedning

Eva Henriët, Inger Rathsman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Lars Jörgen Cronblad, Ann-Charlotte Sofia Gröndahl och Ulf Arne Melin

Revisorer

Mattias Eklöf Auktoriserad revisor KPMG

UM JGE
LJ Cronblad
AC Gröndahl
MN

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** • Termostatbyten på radiatorerna i samtliga lägenheter, byte av stamventiler, nymontering av sektionsventiler, OVK inklusive justeringar, investering i ny AV-anläggning, fortsatt föryngring av trädgården (år 2 av 3).
- 2020 - 2023** • Stamspolning i hela fastigheten, renovering och ommålning av samtliga tak, helrenovering av samtliga hissar, nya golvmattor i korridorerna, helrenovering av kök och matsal, renovering av 3 st gästrum samt expedition och frisörs- och fotvårdslokaler, renovering av gym och bastu, ny elcentral och ny AC i sällskapsrum, två nya laddstolpar för elbilar och garage för hkp-mopeder, renovering av huvudentré + dörrstängare, renovering av möblerna i "vinterträdgården", ny flaggstång samt gasolgrill och utemöbler till trädgården, föryngring av trädgården påbörjad (år 1 av 3).

Planerade underhåll

- 2025** • Värmeeffektiviseringsåtgärder (byten av fönster i korridorerna, byten av termostater i allmänna utrymmen), byten av fasta takarmaturer till LED-belysning, renovering av matsalsstolar, målning av korridorer, fortsatt föryngring av trädgården (år 3 av 3), stamspolning.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala
Lokalvård	PD Miljöservice AB
Teknisk förvaltning	Uppsala Fastighetstjänst AB
Leverantör av livsmedel mm	Menigo

Övrig verksamhetsinformation

Brf Ekeby Hus är en förening för medlemmar över 55 år. Genom de boendes aktiva deltagande i föreningens verksamhet och i sociala sammanhang, uppnår föreningen sänkta omkostnader och skapar en hög trivsel för de boende genom social och kulturell samvaro. Föreningen har ett flertal arbetsgrupper och förtroendeuppdrag samt en lokal SPF-förening. Rymliga gemensamma lokaler som bland annat matsal, samlingssal, gym med bastu, salong och musikrum, hobbyrum, gästmatsal och gästrum bidrar till trivseln i föreningen. Den stora trädgården med flera uteplatser, fontän och grillanläggning likaså.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två extra amorteringar om totalt 1.5 MSEK gjordes på föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Avtal slöts med Menigo som huvudsaklig leverantör av livsmedel mm till vårt kök.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UM", "Jee", "HAW", and "HAW".

Övriga uppgifter

Under året har föreningen firat 40-årsjubileum. Ett antal mycket uppskattade aktiviteter och festligheter, organiserat av en EH40-kommitté, har genomförts. Aktiviteterna har bland annat innefattat flera middagsevenemang med underhållning, utflykt, jubileumsföreläsning samt utgivandet av en särskild jubileumsskrift. Sponsringsbidrag har erhållits från ett antal av föreningens leverantörer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 112 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

AM Jcd
L mpm
Rur

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 414 220	12 704 967	12 126 389	11 530 421
Resultat efter fin. poster	1 407 245	1 275 775	-650 445	-3 924 185
Soliditet (%)	16	13	10	11
Yttre fond	147 400	147 400	147 400	1 471 205
Taxeringsvärde	157 014 000	157 014 000	157 014 000	122 742 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 718	1 640	1 569	1 519
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,0	85,7	84,3	88,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 497	5 765	5 959	6 012
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 324	5 584	5 772	5 820
Sparande per kvm totalyta, kr	400	394	427	348
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	55	53	69
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	155	141	136	131
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	36	33	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	232	221	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	2,76	1,70	1,16
Räntekänslighet (%)	4,69	5,13	5,53	5,72

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 214 051 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	3 439 000	-	-	3 439 000
Fond, yttre underhåll	147 400	-	-	147 400
Balanserat resultat	1 579 396	1 275 775	-	2 855 171
Årets resultat	1 275 775	-1 275 775	1 407 245	1 407 245
Eget kapital	6 441 571	0	1 407 245	7 848 816

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 855 171
Årets resultat	1 407 245
Totalt	4 262 416
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	147 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-147 400
Balanseras i ny räkning	4 262 416
	4 262 416

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Handwritten signature and initials in blue ink, including "Ull", "L", "H", and "K".

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 414 220	12 704 967
Övriga rörelseintäkter	3	49 832	339 604
Summa rörelseintäkter		13 464 052	13 044 571
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 991 343	-5 695 270
Övriga externa kostnader	9	-1 968 490	-1 763 731
Personalkostnader	10	-2 569 015	-2 737 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 969	-482 016
Summa rörelsekostnader		-11 014 817	-10 678 046
RÖRELSERESULTAT		2 449 235	2 366 525
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 944	13 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 059 935	-1 103 991
Summa finansiella poster		-1 041 991	-1 090 750
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 407 245	1 275 775
ÅRETS RESULTAT		1 407 245	1 275 775

1
M Jcd
Lgr
Rur

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	44 328 125	44 748 269
Maskiner och inventarier	13	455 568	284 217
Summa materiella anläggningstillgångar		44 783 693	45 032 486
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 783 693	45 032 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		422 195	374 960
Övriga fordringar	14	4 113 915	4 282 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	223 959	265 511
Summa kortfristiga fordringar		4 760 069	4 923 272
Kassa och bank			
Kassa och bank		233 226	227 889
Summa kassa och bank		233 226	227 889
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 993 295	5 151 161
SUMMA TILLGÅNGAR		49 776 987	50 183 647

UM Käl
LST
MAN
Kun

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 439 000	3 439 000
Fond för yttre underhåll		147 400	147 400
Summa bundet eget kapital		3 586 400	3 586 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 855 171	1 579 396
Årets resultat		1 407 245	1 275 775
Summa fritt eget kapital		4 262 416	2 855 171
SUMMA EGET KAPITAL		7 848 816	6 441 571
Avsättningar			
Avsättningar	16	160 105	164 275
Summa avsättningar		160 105	164 275
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	26 206 000	26 254 750
Summa långfristiga skulder		26 206 000	26 254 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 263 750	13 042 000
Leverantörsskulder		527 286	684 875
Skatteskulder		11 592	13 150
Övriga kortfristiga skulder		196 588	167 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 562 850	3 415 931
Summa kortfristiga skulder		15 562 066	17 323 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 776 987	50 183 647

Handwritten signature and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 449 235	2 366 525
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	485 969	482 016
	2 935 204	2 848 541
Erhållen ränta	17 944	13 241
Erlagd ränta	-1 068 849	-1 109 855
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 884 300	1 751 927
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 126	-160 108
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 180	-226 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 890 354	1 365 450
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-237 176	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-237 176	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-4 170	-65 032
Amortering av lån	-1 827 000	-1 327 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 831 170	-1 392 032
ÅRETS KASSAFLÖDE	-177 992	-26 582
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 418 260	4 444 842
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 240 268	4 418 260

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekeby Hus i Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme samt serviceavgifter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,81 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Fastighetsförbättringar	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

1
4M 72e
29 npw
Mu

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 782 033	7 465 364
Serviceavgifter	3 711 906	3 513 965
Hysesintäkter, p-platser	177 686	161 153
El	215 697	202 509
Övriga intäkter	104 473	19 083
Övernattnings-/gästlägenhet	109 450	61 757
Fakturerade kostnader	15 000	78 004
Matförsäljning	1 297 975	1 203 132
Summa	13 414 220	12 704 967

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-41	-51
Erhållna bidrag	0	320 856
Erhållna bidrag och ersättning för personal	9 111	2 208
EH 40 Sponsring	21 295	0
Övriga intäkter	19 467	16 591
Summa	49 832	339 604

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	256 893	283 429
Städning	1 470 212	1 389 786
Övrigt	29 663	50 966
Besiktning och service	302 340	82 473
Trädgårdsarbete	3 342	44 895
Snöskottning	64 031	132 703
Summa	2 126 480	1 984 253

Handwritten signature and initials in blue ink.

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	79 284	155 047
Bostäder	0	4 122
Bostäder VVS mm	47 272	0
Tvättstuga	7 890	24 906
Dörrar och lås/porttele	39 157	39 757
Övriga gemensamma utrymmen	8 458	2 926
VA	36 934	16 987
Värme	21 218	0
Ventilation	46 810	12 808
El	5 170	8 753
Fönster	0	7 497
Staket/grind/terrass	0	7 759
Gård/markytor	8 458	21 941
Garage och p-platser	585	0
Summa	301 234	302 503

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	30 000
Bostäder VVS	482 373	113 207
Vind	0	68 500
Dörrar och lås/porttele	0	49 750
Övriga gemensamma utrymmen	13 738	668 952
Ventilation	273 805	0
El	36 125	0
Balkonger	17 800	0
Gård/markytor	100 662	86 156
Summa	924 503	1 016 565

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	463 214	389 553
Uppvärmning	1 092 043	991 535
Vatten	330 444	250 305
Sophämtning	172 327	204 804
Summa	2 058 028	1 836 197

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LM", "LG", "JAC", "RAN", and "Mn".

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	197 833	189 665
Kabel-TV	51 724	51 630
Bredband	158 400	145 418
Fastighetsskatt	173 140	169 040
Summa	581 097	555 753

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Matinköp	1 240 865	1 239 024
Förbrukningsmaterial	229 469	192 374
Övriga förvaltningskostnader	102 893	82 355
Arbetskläder	9 170	19 843
Trycksaker	0	27 760
Telekommunikation	5 529	8 534
Datakommunikation	1 009	3 540
Revisionsarvoden	49 000	24 750
EH 40	136 131	0
Ekonomisk förvaltning	136 276	125 092
Föreningsavgifter	7 880	7 880
Bankkostnader	7 336	8 694
Bibliotek	42 932	23 886
Summa	1 968 490	1 763 731

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Löner	1 712 088	1 883 010
Styrelsearvode	136 900	137 850
Övriga personalkostnader	37 607	21 336
Pensionskostnader	110 525	77 498
Sociala avgifter	571 895	617 336
Summa	2 569 015	2 737 029

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2024	2023
Män	1	1
Kvinnor	3	2
Totalt	4	3

Handwritten signature and initials in blue ink.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 059 935	1 103 905
Övriga räntekostnader	0	86
Summa	1 059 935	1 103 991

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 187 419	52 187 419
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 187 419	52 187 419
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 439 150	-7 019 006
Årets avskrivning	-420 144	-420 144
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 859 294	-7 439 150
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 328 125	44 748 269
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 732 000</i>	<i>2 732 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 530 000	82 530 000
Taxeringsvärde mark	74 484 000	74 484 000
Summa	157 014 000	157 014 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 467 600	1 467 600
Inköp	237 176	0
Utgående anskaffningsvärde	1 704 776	1 467 600
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 183 383	-1 121 511
Avskrivningar	-65 825	-61 872
Utgående avskrivning	-1 249 208	-1 183 383
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	455 568	284 217

UM Jol
2024
4/12

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	98 350	87 237
Övriga fordringar	8 523	5 193
Nabo Klientmedelskonto	3 931 230	4 184 233
Borgo	75 812	6 138
Summa	4 113 915	4 282 801

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 905	55 523
Försäkringspremier	101 389	97 944
Kabel-TV	12 938	12 931
Vatten	0	25 444
Bredband	40 221	39 600
Förvaltning	34 506	34 069
Summa	223 959	265 511

UM 766
2/2
Hus

NOT 16, EKEBYHUSFONDEN

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående behållning	164 275	229 307	297 835	317 316
<u>Tillförda medel</u>				
Minnesgåvor, insamlingar	11 400	13 335	5 100	1 200
<u>Utgivna medel</u>				
Inredning	-15 570	-72 655		
Trädgård		-5 712		-20 681
Gym			-73 628	
Summa	160 275	164 275	229 307	297 835

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2027-09-10	3,80 %	5 935 000	5 995 000
SEB	2027-03-28	1,89 %	4 830 000	4 830 000
SEB	2025-03-28	1,53 %	5 669 000	5 669 000
SEB	2027-03-28	1,89 %	4 760 000	4 760 000
SEB	2025-03-28	1,53 %	1 351 000	1 351 000
SEB	2025-03-28	1,53 %	916 750	916 750
SEB	2025-03-28	1,53 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2026-09-28	2,81 %	11 008 000	12 775 000
Summa			37 469 750	39 296 750
Varav kortfristig del			11 263 750	13 042 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 834 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 065	51 654
El	64 636	53 115
Uppvärmning	147 599	144 294
Utgiftsräntor	79 014	87 928
Upplupna semesterlöner	107 328	75 201
Sociala avgifter	33 722	23 628
Förutbetalda avgifter/hyror	3 081 486	2 953 611
Beräknat revisionsarvode	38 000	26 500
Summa	3 562 850	3 415 931

Handwritten signature and initials in blue ink.

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

54 362 000

2023-12-31

54 362 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjs med 3 % från 2025-04-01 Serviceavgiften höjs med 2 % från 2025-04-01 Priset på en matkupong ökar från 50 kr till 60 kr från 2025-04-01 Elkostnaden för boende ökar från 1.70 kr/kWh till 1.85 kr/kWh från 2025-04-01



Underskrifter

Uppsala, 2025-04-15

Ort och datum

Ann-Charlotte Sofia Gröndahl

Ann-Charlotte Sofia Gröndahl
Styrelseledamot

Jörgen Cronblad

Jörgen Cronblad
Styrelseledamot

Marie Nilsson

Marie Nilsson
Styrelseledamot

Ulf Melin

Ulf Melin
Ordförande

Yvonne Andersson Werne

Yvonne Andersson Werne
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-16

Mattias Eklöf

KPMG
Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekeby Hus i Uppsala, org. nr 716401-2911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekeby Hus i Uppsala för år 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 och kassaflöde 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 revisionssed 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 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 utvärderar, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 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.

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 Ekeby Hus i Uppsala för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

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.

Uppsala den 16 april 2025

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor