



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ektorpshöjden i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ektorpshöjden i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769607-4256 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 201:2	1961-01-01	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	0
47	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	208
8	förråd	129
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 836
2	lägenheter (hyresrätt)	103
Totalt 185 objekt		7 276

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 44 st 2 rok, 48 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anette Danner Nylund	Ordförande	2010-07-01	2024-05-30
Anette Danner Nylund	Ledamot	2010-07-01	2024-11-26
Ludvig Edström	Ordförande	2024-11-27	
Ludvig Edström	Ledamot	2024-05-30	
Johanna Ernback	Ordförande	2024-05-30	2024-11-26
Johanna Ernback	Ledamot	2024-05-30	
Els-Margrete Rosendal	Ledamot	2010-07-01	2024-05-30
Kay Johansson	Ledamot	2017-07-05	
Marianne Westerdal	Ledamot	2010-07-01	2024-05-30
Pernilla Lilja	Ledamot	2023-06-14	
Beatrice Ivanov	Ledamot	2019-05-25	2025-02-07
Victor Ramström Rosén	Ledamot	2024-05-30	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pernilla Lilja, Ludvig Edström, Johanna Ernback och Victor Ramström.

Revisorer har varit: Jelena Martin Nikic vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Carina Ekbohm, sammankallande, och Gunnel Fällström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 20 %.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016-2018	Tilläggsisolering, nya fasader, nya fönster, nya balkonger inkl. inglasning
2019	Ventilation OVK
2019-2022	Byte av utrusning i undercentraler
2020-2021	Stamrenovering, Relining
2020-2022	Byte till nya fläktar på E 8, E 6. och E 2.
2022	Sopmolok för matavfall
2023	Omfattande injustering av värmen i varje lägenhet.
2024	Moderniserng av hiss Edinsvägen 6

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Upprustning av trädgårdsytor.
2025-2027	Renovering/ombyggnad av tvättstugor.
2025-2027	Förädling av lokaler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 19 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 152.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	91	171	73	81	97
Skuldsättning, kr/kvm	5 817	5 576	5 576	5 576	5 576
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 082	5 935	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	254	236	205	235	202
Årsavgifter, kr/kvm	954	750	727	697	669
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 025	844	779	764	748
Nettoomsättning, tkr	7 267	5 839	5 644	5 537	5 401
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 138	-1 339	-2 613	-4 448	-1 998
Soliditet, %	63	64	65	65	65

Förklaringar till nyckeltal finns under not 1

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Hissrenoveringen har påverkat kassaflödet, och fokus framöver är att se över föreningens kostnader, energieffektivisera, fokusera på att bygga upp kassan samt se över amortering av föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt.

Styrelsen anser därmed inte att årets förlust påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	58 968 106	0	0	58 968 106
Upplåtelseavgifter, kr	40 514 720	0	0	40 514 720
Underhållsfond, kr	1 804 039	0	391 856	2 195 896
S:a bundet eget kapital, kr	101 286 865	0	391 856	101 678 722
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-23 775 058	-1 338 923	-391 856	-25 505 838
Årets resultat, kr	-1 338 923	1 338 923	-2 138 054	-2 138 054
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-25 113 981	0	-2 529 910	-27 643 892
S:a eget kapital, kr	76 172 884	0	-2 138 054	74 034 830

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 398 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 143 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-25 113 981
Årets resultat, kr	-2 138 054
Reservation till underhållsfond, kr	-398 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 143
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-27 643 892

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-27 643 892

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 267 457	5 838 706
Övriga rörelseintäkter		59 971	191 679
Summa Rörelseintäkter		7 327 428	6 030 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 340 155	-3 639 712
Övriga externa kostnader	Not 4	-231 495	-210 525
Personalkostnader	Not 5	-340 830	-321 486
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 782 525	-2 440 037
Summa Rörelsekostnader		-7 695 005	-6 611 760
Rörelseresultat		-367 577	-581 375
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 559	53 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 777 036	-810 922
Summa Finansiella poster		-1 770 477	-757 548
Resultat efter finansiella poster		-2 138 054	-1 338 923
Resultat före skatt		-2 138 054	-1 338 923
Årets resultat		-2 138 054	-1 338 923

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	114 697 599108 264 746
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	08 545 992
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		114 697 599116 810 738
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		114 698 099116 811 238

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		130 15886 465
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 361 639845 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	333 607251 148
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 825 4041 183 129
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 13	295 831291 182
<i>Summa Kassa och bank</i>		295 831291 182
Summa Omsättningstillgångar		2 121 2351 474 311
Summa Tillgångar		116 819 334118 285 549

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	99 482 826	99 482 826
Fond för yttre underhåll	2 195 896	1 804 039
Summa Bundet eget kapital	101 678 722	101 286 865
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-25 505 838	-23 775 058
Årets resultat	-2 138 054	-1 338 923
Summa Ansamlad förlust	-27 643 892	-25 113 981
Summa Eget kapital	74 034 829	76 172 884

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 575 000
Summa Långfristiga skulder		30 575 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 000 000
Leverantörsskulder		265 856
Skatteskulder		28 111
Övriga kortfristiga skulder		23 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	892 136
Summa Kortfristiga skulder		12 209 505
Summa Skulder		42 784 505
Summa Eget kapital och skulder		116 819 334

118 285 549



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-367 577	-581 375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 782 525	2 440 037
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 782 525	2 440 037
Erhållen ränta	6 559	53 374
Erlagd ränta	-1 802 359	-722 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	619 148	1 189 553
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-126 012	14 446
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-302 837	71 747
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-428 849	86 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	190 299	1 275 746
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-669 386	-8 545 992
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-669 386	-8 545 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 000 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000 000	0
Årets kassaflöde	520 912	-7 270 246
Likvida medel vid årets början	1 113 214	8 383 460
Likvida medel vid årets slut	1 634 127	1 113 214



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 387 986	5 129 544
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	136 019	0
	Hyror bostäder	136 134	130 770
	Hyror lokaler	308 652	241 804
	Hyror garage och parkeringsplatser	187 828	158 520
	Hyror förbrukningsbaserad	8 448	8 448
	Hyror informationsöverföring	0	134 646
	Hyror övrigt	64 360	60 953
	Övriga primära intäkter	94 734	76 573
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 324 161	5 941 258
	Avgiftsbortfall	0	-2 080
	Hyresbortfall	-56 704	-100 472
	<i>Summa</i>	-56 704	-102 552
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 267 457	5 838 706

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-492 973	-397 557
	Snö och halk-bekämpning	-271 377	-113 114
	Reparationer	-542 682	-348 412
	Planerat underhåll	-6 144	-119 941
	Försäkringsskador	0	-22 953
	EI	-265 092	-270 679
	Uppvärmning	-877 729	-890 081
	Vatten	-675 000	-522 429
	Sophämtning	-105 095	-102 215
	Fastighetsförsäkring	-185 190	-131 605
	Kabel-TV och bredband	-128 427	-128 428
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-213 560	-208 681
	Förvaltningsavtalskostnader	-390 850	-351 816
	Övriga driftkostnader	-186 037	-31 800
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 340 155	-3 639 712

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-562	-5 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 755	-2 718
	Administrationskostnader	-140 315	-43 552
	Extern revision	-19 500	-17 125
	Konsultkostnader	-7 875	-41 113
	Medlemsavgifter	-20 110	-19 110
	Föreningsverksamhet	-9 157	-10 008
	Övriga förvaltningskostnader	-22 219	-71 900
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-231 495	-210 525
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-286 500	-262 500
	Sociala avgifter	-49 330	-53 986
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-340 830	-321 486
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 119	23 451
	Ränteintäkter placeringar	0	25 496
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 440	4 427
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 559	53 374
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 755 341	-809 372
	Övriga räntekostnader	-21 695	-1 550
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 777 036	-810 922

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	109 329 668	109 329 668
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 564 052	20 564 052
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	113 460	113 460
	Omklassificeringar till byggnad	9 215 378	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	139 222 558	130 007 180
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 742 434	-19 302 396
	Årets avskrivningar	-2 782 525	-2 440 037
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 524 959	-21 742 434
	<i>Utgående redovisat värde</i>	114 697 599	108 264 746
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 700 000	1 700 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	259 000	259 000
	<i>Summa</i>	156 959 000	156 959 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 575 000	40 575 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 575 000	40 575 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	8 545 992	0
	Årets investeringar	669 386	8 545 992
	Omklassificering till byggnad	-9 215 378	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	8 545 992
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 338 296	822 032
	Övriga fordringar	23 343	23 483
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 361 639	845 515

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	333 607	251 148
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	333 607	251 148
---	----------------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 7	295 831	291 182
-------------	---------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	295 831	291 182
-----------------------------	----------------	----------------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,8%	2027-06-30	3 375 000	0
Stadshypotek AB	3,71%	2027-12-01	7 200 000	0
Stadshypotek AB	4,35%	2026-10-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,65%	2025-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	3,7%	2025-02-13	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2,83%	2026-12-30	10 000 000	0
			41 575 000	0

Långfristig del	30 575 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	11 000 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	11 000 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
---	---

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
--	---

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,89%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,8%	2027-06-30	3 375 000	0
Stadshypotek AB	3,71%	2027-12-01	7 200 000	0
Stadshypotek AB	4,35%	2026-10-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,65%	2025-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	3,7%	2025-02-13	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2,83%	2026-12-30	10 000 000	0
			41 575 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 000 000
Kortfristig del	11 000 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	607 934	558 115
Övriga förutbetalda intäkter	0	156 334
Upplupna räntekostnader	137 257	162 580
Övriga upplupna kostnader	146 945	0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	892 136	877 029

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka, org.nr. 769607-4256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka för räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jelena Martin Nikic
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Ektorpshöjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LUDVIG EDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 08:59:01



PERNILLA LILJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 23:36:56



VICTOR RAMSTRÖM ROSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 15:19:12



KAY JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 10:17:01



JOHANNA ERNBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 10:03:52



JELENA MARTIN NIKIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 15:52:40



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 08:32:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Ektorpshöjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JELENA MARTIN NIKIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 15:54:08



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 08:27:36

