



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Ekan, Umeå

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ekan, Umeå med säte i Umeå org.nr. 769611-2213 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekan 9		1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Västerbotten. 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 m²
3	garageplatser	48
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 297
4	lägenheter (hyresrätt)	149
8	Bilplatser med motorvärmare	0
10	Bilplatser med motorvärmare och carport	0
Totalt 42 objekt		1 494

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Madeleine Blusi	Ordförande	2023-06-26
Inger Dahlström Norrman	Ledamot	2022-07-04
Susanne Gustafsson	Ledamot	2024-06-18
Solbritt Anna-L Andersson	Suppleant	2023-05-29
Ragnar Haake	Suppleant	2024-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Madeleine Bluse, Susanna Gustafsson, Solbritt Andersson, Inger Dahlström samt Ragnar Haake.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Dahlström Norrman, Susanne Gustafsson och Madeleine Blusi.

Revisorer har varit: Anders Persson med Antonio Izarra Santamaria som suppleant valda av föreningen, samt en revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anna Holmstedt, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-09. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-05 där 8 stycken röstberättigade medlemmar deltog. Det togs beslut om att uppdatera stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%,
fr.o.m. 2024-04-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-01.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2023	Renovering av hyreslägenhet
2023	4st laddplatser för elbil
2023	Installation av automatisk frånluftsventilation inkl. justering av samtliga radiatorer i fastighetens värmesystem
2023	Åtgärd för förbättrat inomhusklimat enl. OVK
2022	Byte av låssystem
2019	Bytt ytskikt på taket
2019	Bytt vattenledningar i 6 lägenheter på 28 B
2017	Totalrenovering av tvättstugan i källare
2017	Dörr med kodlås till förråden vid skyddsrummet
2013	Stamrenovering
2010	Fönsterbyte
2005	Ombyggn hyresrätter källare



Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 2 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Reparation av tegelfasad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	185	79	129	211	273
Skuldsättning, kr/kvm	3 886	3 906	3 773	3 883	4 004
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 477	4 499	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	216	206	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	778	662	610	610	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	76	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	863	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 290	1 112	1 041	1 023	1 028
Resultat efter finansiella poster, tkr	-269	-160	-115	52	13
Soliditet, %	54	55	57	57	56

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2024. Årets negativa resultat beror på att föreningen har genomfört underhåll samt höga räntekostnader. Föreningen har ett positivt kassaflöde på 22 975 kr.

Styrelsen beslutade att göra en extrahöjning på 10% from 2024-04-01 och att höja årsavgiften med 3% from 2025-01-01 för att öka sitt sparande och 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	7 356 436	0	0	7 356 436
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 045 864	0	-236 096	809 769
S:a bundet eget kapital, kr	8 402 300	0	-236 096	8 166 205
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-749 918	-160 144	236 096	-673 966
Årets resultat, kr	-160 144	160 144	-268 544	-268 544
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-910 062	0	-32 448	-942 510
S:a eget kapital, kr	7 492 238	0	-268 544	7 223 695

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 594 385 kr samt ianspråktagande skett med 830 480 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	-673 966
Årets resultat, kr	-268 544
Reservation till underhållsfond, kr	-594 385
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	830 480
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-706 415

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-706 415

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 289 940	1 122 747
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34	86
Summa Rörelseintäkter		1 289 974	1 122 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-969 916	-777 671
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 985	-30 366
Personalkostnader	Not 6	-48 380	-62 418
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-270 644	-243 916
Summa Rörelsekostnader		-1 325 925	-1 114 371
Rörelseresultat		-35 951	8 462
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		268	372
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-232 861	-168 978
Summa Finansiella poster		-232 593	-168 606
Resultat efter finansiella poster		-268 544	-160 144
Resultat före skatt		-268 544	-160 144
Årets resultat		-268 544	-160 144



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	12 963 051	13 229 320
Maskiner och andra tekniska anläggningar		15 312	19 687
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	69 315
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 978 363	13 318 322
Summa Anläggningstillgångar		12 978 363	13 318 322

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 681	375
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	364 211	386 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 285	45 855
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		409 177	432 408
Summa Omsättningstillgångar		409 177	432 408

Summa Tillgångar		13 387 540	13 750 730
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 356 436	7 356 436
Fond för yttre underhåll	809 769	1 045 864
Summa Bundet eget kapital	8 166 205	8 402 300

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-673 966	-749 918
Årets resultat	-268 544	-160 144
Summa Ansamlad förlust	-942 511	-910 062

Summa Eget kapital

7 223 694 7 492 238

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 343 084	1 896 750
Övriga långfristiga skulder	Not 13	4 299	0
Summa Långfristiga skulder		5 347 383	1 896 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		463 400	3 938 934
Leverantörsskulder		44 532	146 684
Skatteskulder		70 899	68 568
Övriga kortfristiga skulder		-20	2 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	237 652	205 550
Summa Kortfristiga skulder		816 463	4 361 742

Summa Skulder

6 163 846 6 258 492

Summa Eget kapital och skulder

13 387 540 13 750 730



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-35 951	8 462
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	270 644	243 916
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	270 644	243 916
Erhållen ränta	268	372
Erlagd ränta	-232 913	-165 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 048	87 374
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	46 206	-48 438
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-69 693	62 192
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-23 487	13 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 439	101 128
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	69 315	-686 284
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	69 315	-686 284
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-29 200	380 250
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	4 299	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 901	380 250
Årets kassaflöde	22 975	-204 906
Likvida medel vid årets början	341 215	546 121
Likvida medel vid årets slut	364 190	341 215



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.

Byte av redovisningssystem

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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.

Beskattning

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	954 234	806 952
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	3 000	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	52 280	0
	Hyror bostäder	198 592	174 604
	Hyror garage och parkeringsplatser	89 850	78 090
	Hyror förbrukningsbaserad	1 928	2 250
	Hyror informationsöverföring	0	51 360
	Hyror övrigt	0	450
	Övriga primära intäkter	14 948	16 225
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 314 832	1 129 931
	Hysesbortfall	-24 892	-7 184
	<i>Summa</i>	-24 892	-7 184
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 289 940	1 122 747
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	34	86
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	34	86
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-60 202	-71 490
	Snö och halk-bekämpning	-29 978	-34 927
	Reparationer	-21 494	-58 912
	Planerat underhåll	-275 096	-34 363
	Försäkringsskador	0	-15 714
	El	-48 545	-55 440
	Uppvärmning	-198 465	-185 130
	Vatten	-76 222	-67 876
	Sophämtning	-36 129	-33 860
	Fastighetsförsäkring	-33 553	-30 303
	Kabel-TV och bredband	-100 389	-108 326
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 880	-35 019
	Förvaltningsavtalskostnader	-53 965	-46 311
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-969 916	-777 671

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-852	0
	Administrationskostnader	-4 200	-4 777
	Extern revision	-30 000	-12 875
	Föreningsverksamhet	0	-400
	Övriga förvaltningskostnader	-1 932	-12 314
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-36 985	-30 366
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-39 836	-48 480
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 071
	Sociala avgifter	-8 544	-12 867
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-48 380	-62 418
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-266 269	-239 541
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 375	-4 375
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-270 644	-243 916
Not 8	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	-230 974	-167 045
	Övriga räntekostnader	-1 887	-1 933
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-232 861	-168 978

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 324 988	11 502 225
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 092 810	4 092 810
	Årets investeringar	0	822 763
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 417 798	16 417 798
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 188 478	-2 948 937
	Årets avskrivningar	-266 269	-239 541
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 454 747	-3 188 478
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 963 051	13 229 320
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 273 000	17 273 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 692 000	8 692 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	25 965 000	25 965 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 619 100	7 619 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 619 100	7 619 100
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	69 315	205 794
	Årets investeringar	0	0
	Omklassificering till byggnad	-69 315	-136 479
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	69 315
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	364 190	341 215
	Övriga fordringar	21	44 963
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	364 211	386 178

Not 12 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>
Nordea Hypotek 997-1045	4,7%	2027-09-15	1 501 500	39 000
Nordea Hypotek 997-1045	3,23%	2025-12-22	405 000	0
Nordea Hypotek 997-1045	3,27%	2026-06-22	770 200	0
Nordea Hypotek 997-1045	3,24%	2026-06-17	1 912 550	0
Nordea Hypotek 997-1045	3,27%	2026-06-22	1 217 234	19 400
			5 806 484	58 400

Långfristig del	5 343 084
Nästa års amortering av långfristig skuld	58 400
Lån som ska konverteras inom ett år	405 000
Kortfristig del	463 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	58 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	233 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,63%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga långfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder	4 299	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	4 299	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	108 343	81 469
Upplupna räntekostnader	6 271	6 323
Övriga upplupna kostnader	123 038	117 758
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	237 652	205 550

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 Brf Ekan i Umeå, org.nr. 769611-2213

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekan i Umeå 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Brf Ekan i Umeå 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anders Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Ekan, Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MADELEINE BLUSI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:14:36



SUSANNE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 15:25:45



INGER DAHLSTRÖM NORRMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:40:26



ANDERS PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:01:30



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:21:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Ekan, Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:05:35



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:20:27



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.