

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Södra Ekhaga  
Org nr: 769632-7167





---

# Hållbarhetsredovisning 2024

Brf Södra Ekhaga (769632-7167)

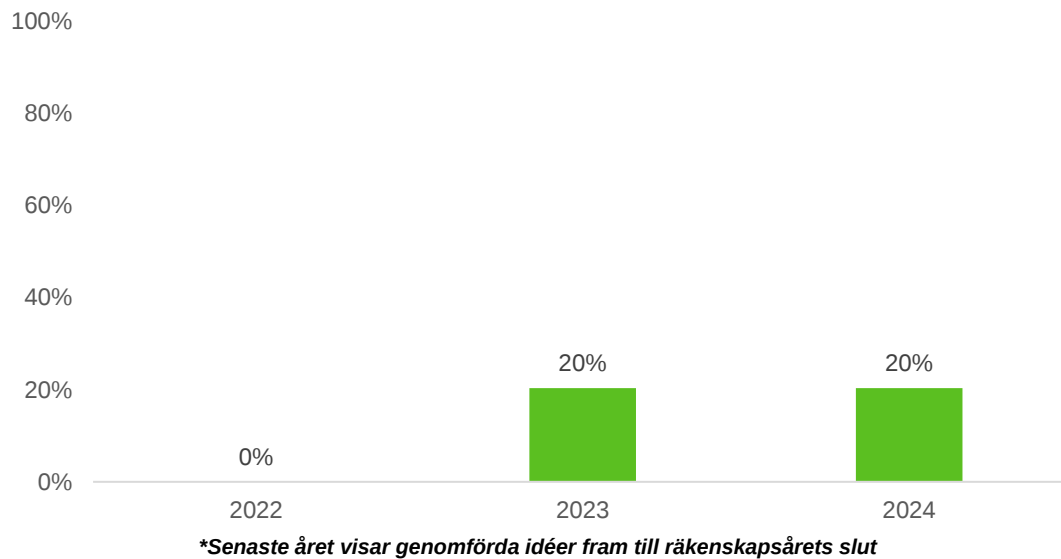


## Hållbarhetsidéer

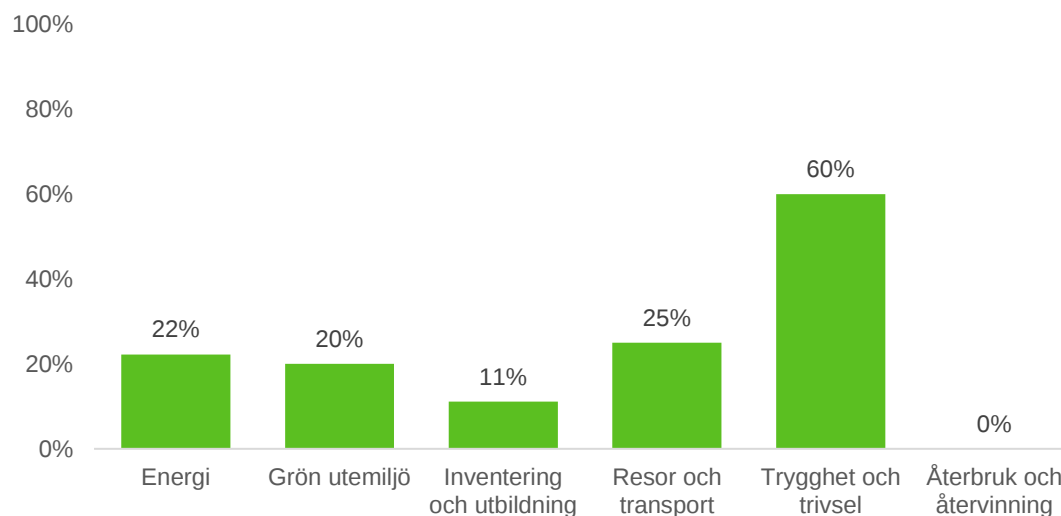
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som Brf Södra Ekhaga har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

### Total andel genomförda hållbarhetsidéer



### Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 20% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

## Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024

### Energi

Installerat solceller  
Bytt till el från förnybara källor  
Minskat onödig energianvändning  
Återvunnit ventilationsvärme

### Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar

### Inventering och utbildning

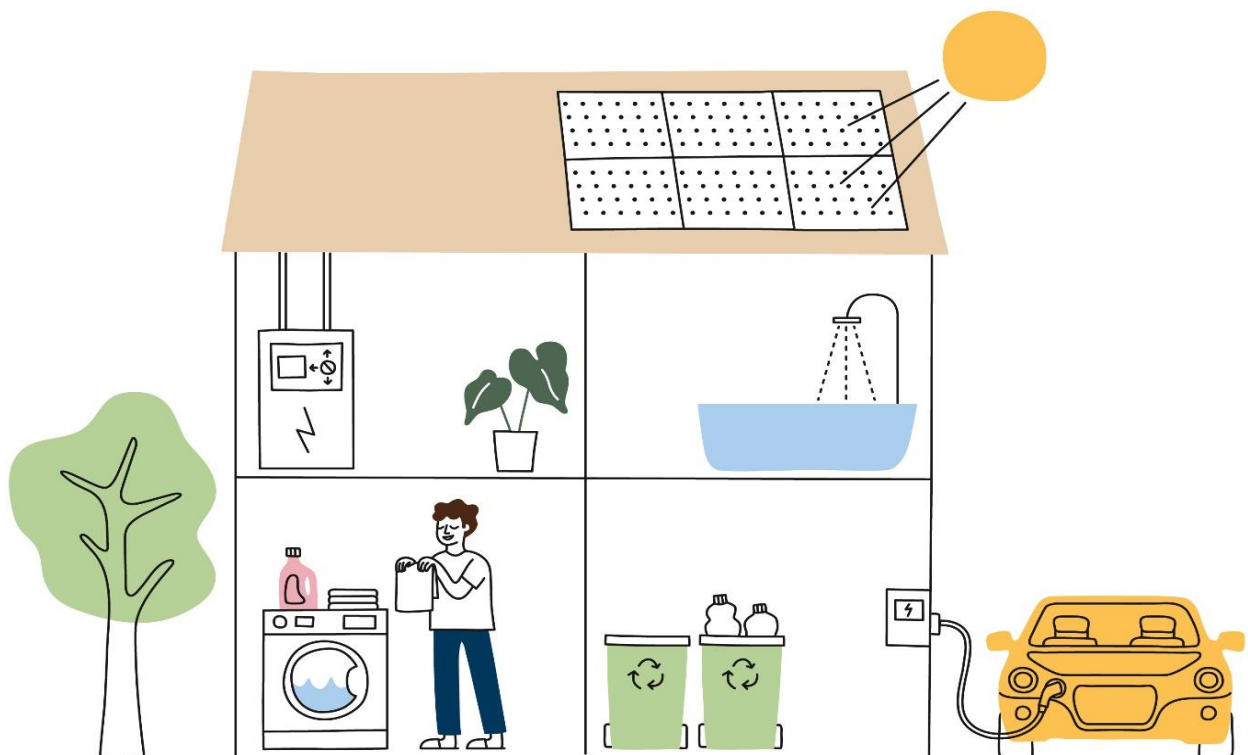
Kontrollerat temperaturen

### Trygghet och trivsel

Bjudit in till integration  
Träffats dagtid  
Välkomnat nya medlemmar

### Grön utemiljö

Lämnat kvar rester av löv och gräs  
Växter som blommar hela säsongen



## **Energi**

Föreningens byggnader har energiklass B. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2034-05-12.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

**För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.**

## **We Effect**

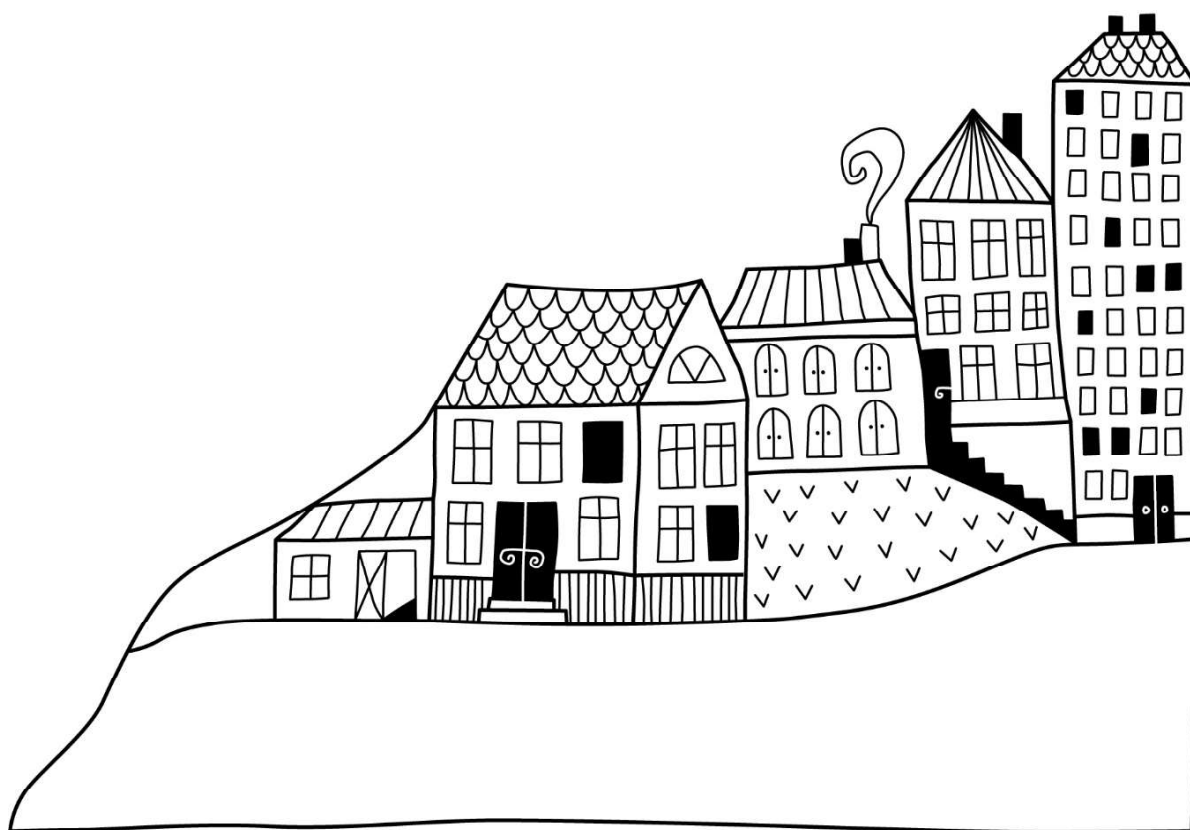
Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2023 in drygt 2,1 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 11 |
| Balansräkning.....          | 12 |
| Kassaflödesanalys.....      | 14 |
| Noter.....                  | 15 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Ekhaga får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 791 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 399 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tandkronan 34 och 35 i Linköpings kommun med 35 lägenheter. Fastigheternas adress är Ekhagagatan 70 och 72.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen medans hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k | 2 r.o.k | 3 r.o.k | 4 r.o.k | Summa |
|---------|---------|---------|---------|-------|
| 3       | 12      | 14      | 6       | 35    |

### Dessutom tillkommer

| P-plats                           | P-plats elbil | Gästparkering | Extra förråd |
|-----------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| 19st varav 2<br>handikappsplatser | 8             | 4             | 2            |

Total bostadsarea 2 602 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 99 tkr och underhåll för 184 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en fondavsättning 30 år på 145 tkr per år. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 145 tkr (56kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Årets utförda underhåll

| Beskrivning      | Belopp  |
|------------------|---------|
| Underhåll hissar | 184 494 |

## Tidigare utfört underhåll/investeringar

| Beskrivning                          | År   |
|--------------------------------------|------|
| Installation laddstolpar (aktiverat) | 2020 |
| Installation solceller (aktiverat)   | 2023 |

## Planerade underhåll kommande 5 år

| Beskrivning                          | Belopp  |
|--------------------------------------|---------|
| Målning                              | 120 000 |
| Övriga teletekniska system           | 114 000 |
| Övriga utrymmen                      | 14 000  |
| Kontroller och besiktningar          | 32 000  |
| Balkongtätning och målning av pelare | 20 000  |

## Planerade underhåll kommande 5-10 åren

| Beskrivning                             | År   |
|-----------------------------------------|------|
| Fasader, balkonger, altaner, fönster    | 2031 |
| Gemensamma utrymmen                     | 2031 |
| Belysningsystem                         | 2031 |
| Tele och datakommunikationssystem       | 2031 |
| Ytor av sten, tegel, asfalt             | 2031 |
| Inhängnader och inpasseringsanordningar | 2031 |
| Uteplatser, möbler                      | 2031 |
| Luftbehandlingssystem                   | 2034 |
| Kontroller och besiktningar             | 2034 |



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

**Styrelse**

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Siv Silverhem              | Ordförande     | 2026                                 |
| Sandra Fält                | Ledamot        | 2025                                 |
| Lena Sjögren               | Ledamot        | 2025                                 |
| Hans Johansson             | Ledamot        | 2026                                 |
| Krister Gällman            | Ledamot        | 2026                                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Farahnaz Hossaini          | Suppleant      | 2026                                 |
| Oliver Nilsson             | Suppleant      | 2026                                 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Maria Johansson            | Auktoriserad revisor | 2025                                 |

| <b>Revisorssuppleanter</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Clas Niklasson             | 2025                                 |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Tapio Kopakka       | 2025                                 |
| Åsa Calmblad        | 2025                                 |

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

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,4% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 861 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



## Händelser och åtgärder under verksamhetsåret 2024

Föreningen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten. Dessa möten genomförs i de olika ledamöternas hem enligt rullande schema.

### Avstämning av verksamhetsplan 2024

*Styrelsens yttrande i kursiv text*

- under året att ha löpande bevakning på föreningens ekonomi och drift samt ta hand om inkommande frågor som rör föreningen. *Det har varit mycket arbete med ekonomisk uppföljning, omsättning av lån och budgetarbete. Även reparation av laddbox var tidskrävande. Uthyrning i andra hand har förutom det ordinarie arbetet renderat i många följdfrågor. Inkommande frågor från medlemmarna har legat på en jämn nivå jämfört med tidigare år.*
- särskilt att fokusera på återstående besiktningsanmärkningar från den s k 2-årsbesiktningen, speciellt viktigt att gå till botten med orsakerna till läckage på balkonger. *Styrelsen har under året idogt verkat för att få tre kvarstående anmärkningar från den tvååriga garantibesiktningen åtgärdade. Två är klara medan en åtgärd kvarstår; målning av en balkongpelare. Botrygg ansvarar för detta och kommer att genomföra arbetet våren 2025.*
- Under förutsättning att Tele2 blir klara med uppgraderingen av marknätet utreda byte av koaxialkabel till fiberkabel i våra fastigheter för Wifi och TV. *Utredning har utförts och flera offerter har granskats men beslut om att inte gå vidare har tagits, baserat på de ekonomiska förutsättningarna. Ärendet ligger vilande i styrelsens aktionslista.*
- Se över krishantering i föreningen. Tillgång till skyddsrum, vatten, etc. *Initialt arbete angående krishantering har gjorts, men MSB samt Linköpings kommun i samverkan med flera aktörer har givit ut en mycket bra informationsfolder "Om krisen eller kriget kommer" som mycket väl täcker informationsbehovet för våra medlemmar. Broschyren finns även att tillgå på flera språk och har lagts ut vid/i postfacken.*
- Under förutsättning att Botrygg skapar förutsättningar för överlämning av lekplats, medverka till att skapa och driva en samfällighet kring denna. *Mycket oklarheter kring skapande av samfälligheten kvarstår. I dagsläget finns det ingen som är villig att organisera detta arbete. Det är samtidigt förknippat med stora kostnader. Dock behöver detta genomföras för att skapa tydlighet i ansvar för lekplatsen.*
- Säkerställa att systematiskt brandskyddsarbete bedrivs. *Brandskyddsronde genomförd och dokumenterad. Rutiner för SBA har skapats och har dokumenterats. God ordning råder på gemensamma ytor. Det framkom, efter ytterligare utredning av brandgasluckorna aldrig testats vilket nu är åtgärdat.*



## Övriga händelser och åtgärder

- Offerter har tagits in för åtgärdande av balkongläckage som inte omfattas av tvåårsgarantin, orsak till läckaget har spårats och tätningsåtgärder samt måleri av en pelare kommer att genomföras våren 2025.
- Mindre underhåll sköts i föreningens egen regi, till exempel underhåll av trädgårdsmöbler, plantering och skötsel av blomurnor, gödsling och rensning av rabatter och häckar, rengöring av sopkärl och miljörum.
- Trivselkommittén har genomfört gemensam fika på torsdagar då vädret tillåter samt tillsammans med styrelsen två aktivitetsdagar med underhåll och rengöring av föreningens egendom vilka avslutats med gemensam grillning. Dessutom har ett glöggmingel genomförts.
- Automatiska dörrstängare har monterats på innerdörrarna till cykelförrådet i 72:an.
- Styrelsen har deltagit i möten för bildande av en samfällighet för lekplatsen. Detta ligger för närvarande vilande bl a p g a höga kostnader och för att det saknas någon som är villig att driva frågan.
- Utifrån erfarenheter från hissreparation i 70 initierades en offertprocess för underhåll och service av hissarna. Denna resulterade i byte av leverantör till Nordisk hiss fr o m 25-01-02.
- Laddbox nr 1 har varit ur funktion och därför bytts ut. Till största delen är detta finansierat via bidrag från naturvårdsverket.
- Underhållsvandring genomfördes under september månad med underhållsplanen som styrdokument och då granskades fastigheternas underhållsbehov. Inga underhållsåtgärder utöver de i underhållsplanen föreligger.
- Styrelsen har haft representanter vid ett flertal kundmöten hos Riksbyggen, vid föreläsning om krishantering i Brf:r samt på Fastighetsmässan i Linköping.
- Rutiner och riktlinjer för hantering av andrahandsuthyrning har framtagits. Speciellt med inriktning på vad bostadsrättshavaren har för ansvar.
- Styrelsen håller sig à jour med utvecklingen inom bostadsrättssegmentet; ekonomi, juridik, försäkring, teknik och styrelsearbete bl a genom att del av artiklar i tidningen Borätt, delta på fastighetsmässor och aktiviteter som anordnas av Riksbyggen med mera.
- Föreningens bibliotek fylls kontinuerligt på med böcker. Det finns verkligen en bredd av litteratur, flera genrer är representerade. Böcker som inte hämtas eller lånas gallras så småningom ut ur hyllorna.
- En marknadsanalys av internetleverantörer har genomförts för att konkurrensutsätta Tele2. Hittills har inte någon med bättre villkor och priser hittats.

## Felanmälningar

Statistik över antal felanmälan per år i gemensamma utrymmen

| År    | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-------|------|------|------|------|
| Antal | 23   | 11   | 15   | 25   |

De tyngsta felanmälingarna under 2024 har varit vattenskador och defekta laddboxar.

## Verksamhetsplan 2025

Styrelsen kommer:

- under året att ha fortsatt löpande bevakning på föreningens ekonomi och drift samt ta hand om inkommande frågor som rör föreningen.
- särskilt att fokusera på den sista återstående besiktningsanmärkningarna från den s k 2-årsbesiktningen. Detta gäller även de återstående läckage som har upptäckts under 2023 men som inte omfattas av garantin.
- Arbeta med införande av ny redovisningsprincip i underhållsplanen s k K2 till K3. Det innebär att kostnaderna fördelas mer rättvist över tiden och man får en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning.
- Skapa en beredskapsplan i händelse av kris för föreningen där energiförsörjning och annan viktig infrastruktur analyseras, bedöms och planeras åtgärder för.
- Under förutsättning att Botrygg skapar förutsättningar för överlämning av lekplats, medverka till att skapa och driva en samfällighet kring denna. En förutsättning är också att det finns någon inom Brf Ekhaga som är villig att engagera sig i frågan.
- Arbeta med verksamhetsutveckling av styrelsearbetet i syfte att tydliggöra och förenkla för ledamöter, valberedning och framtida nya ledamöter



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                               | 2 465  | 2 350  | 2 379  | 2 284  | 2 262  |
| Resultat efter finansiella poster*             | -391   | 113    | 218    | 149    | 272    |
| Soliditet %*                                   | 70     | 70     | 69     | 69     | 68     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 95     | 93     | 95     | 95     | 95     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 904    | 863    | 868    | 832    | 826    |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 165    | 142    | 171    | 156    | 114    |
| Sparande kr/kvm*                               | 224    | 342    | 373    | 347    | 392    |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 10 796 | 11 046 | 11 297 | 11 547 | 11 802 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 10 796 | 11 046 | 11 297 | 11 547 | 11 802 |
| Räntekänslighet %*                             | 11,9   | 12,8   | 13,0   | 13,9   | 14,3   |

\* obligatoriska nyckeltal

### Upplysning förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -391 205 kr för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31. Orsaken till det negativa resultatet är höga avskrivningar samt ökade räntekostnader 120tkr, OVK 40 tkr, ökad snöröjning ca 70tkr, reparation hiss 185 tkr. Föreningen visar samtidigt ett negativt kassaflöde på -272 377kr för räkenskapsåret 2024. För att stärka föreningens ekonomi har årsavgifterna höjts med 5,24% från och med 2025-01-01.



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet          |                 | Fritt               |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 66 450 000      | 855 972         | 368 175             | 112 771        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                 |                     |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                 | 112 771             | -112 771       |
| Föregående års fondavsättning                     |                 | 179 000         | -179 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 | -184 494        | 184 494             |                |
| Årets fondavsättning                              |                 | 145 000         | -145 000            |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               |                 |                 |                     |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                 |                 |                     |                |
| Årets resultat                                    |                 |                 |                     | -391 205       |
| Vid årets slut                                    | 66 450 000      | 995 478         | 341 440             | -391 205       |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                      | 301 945        |
| Årets resultat                           | -391 205       |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond | 184 494        |
| Årets avsättning till underhållsfond     | -145 000       |
| <b>Summa</b>                             | <b>-49 766</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-49 766**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 465 491                | 2 349 982                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 7 422                    | 75 074                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 472 913</b>         | <b>2 425 056</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 023 824               | -662 439                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -336 719                 | -279 629                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -73 992                  | -69 367                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -790 534                 | -778 005                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 225 068</b>        | <b>-1 789 440</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>247 845</b>           | <b>635 616</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 7 411                    | 1 828                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -646 461                 | -524 673                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-639 050</b>          | <b>-522 845</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-391 205</b>          | <b>112 771</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-391 205</b>          | <b>112 771</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 7  | 93 776 099        | 94 529 048        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 8  | 689 063           | 726 648           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>94 465 162</b> | <b>95 255 695</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>94 465 162</b> | <b>95 255 695</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |        | 245 520           | 240 640           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 9  | 120 851           | 126 375           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>366 371</b>    | <b>367 015</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 10 | 1 111 620         | 1 383 997         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 111 620</b>  | <b>1 383 997</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 477 992</b>  | <b>1 751 012</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>95 943 153</b> | <b>97 006 707</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 66 450 000        | 66 450 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 995 478           | 855 972           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>67 445 478</b> | <b>67 305 972</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 341 440           | 368 175           |
| Årets resultat                               |        | -391 205          | 112 771           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-49 765</b>    | <b>480 945</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>67 395 712</b> | <b>67 786 917</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11 | 27 440 171        | 28 091 555        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>27 440 171</b> | <b>28 091 555</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11 | 651 384           | 651 384           |
| Leverantörsskulder                           |        | 60 453            | 57 846            |
| Övriga skulder                               |        | 3 994             | 9 113             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 391 439           | 409 892           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 107 270</b>  | <b>1 128 235</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>95 943 153</b> | <b>97 006 707</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2024                  | 2023/2023                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                            |
| Rörelseresultat                                                                               | 247 845                    | 635 616                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                            |
| Avskrivningar                                                                                 | 790 534                    | 778 005                    |
|                                                                                               | <strong>1 038 378</strong> | <strong>1 413 621</strong> |
| Erhållen ränta                                                                                | 7 411                      | 1 828                      |
| Erlagd ränta                                                                                  | -659 220                   | -513 419                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>386 570</strong>   | <strong>902 030</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                            |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | 643                        | -43 307                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -8 206                     | -42 699                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>379 007</strong>   | <strong>816 024</strong>   |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                            |
| Investeringar i byggnader och mark                                                            | 0                          | 0                          |
| Investeringar i inventarier                                                                   | 0                          | -751 705                   |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>         | <strong>-751 705</strong>  |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                            |
| Amortering av lån                                                                             | -651 384                   | -651 384                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-651 384</strong>  | <strong>-651 384</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                            |
| Årets kassaflöde                                                                              | -272 377                   | -587 064                   |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 1 383 997                  | 1 971 061                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 1 111 620                  | 1 383 997                  |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 1 111 620                  | 1 383 997                  |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåren har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 100      |
| Markanläggning        | Linjär              | 10       |
| Installationer        | Linjär              | 20       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 2 241 063                | 2 142 756                |
| Hyror, lokaler                         | 7 200                    | 7 200                    |
| Hyror, p-platser                       | 99 109                   | 88 527                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler    | -1 800                   | -2 700                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | 0                        | -734                     |
| Elavgifter                             | 110 260                  | 103 354                  |
| Övriga ersättningar                    | 6 250                    | 3 676                    |
| Övriga sidointäkter                    | 3 413                    | 7 895                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -4                       | 9                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>2 465 491</b>         | <b>2 349 982</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 74 244                   |
| Övriga rörelseintäkter              | 7 422                    | 830                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>7 422</b>             | <b>75 074</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                    | -184 494                 | 0                        |
| Reparationer                 | -98 983                  | -65 978                  |
| Försäkringspremier           | -36 933                  | -38 591                  |
| Kabel- och digital-TV        | -43 592                  | -32 155                  |
| Serviceavtal                 | -16 926                  | -11 487                  |
| Obligatoriska besiktningar   | -47 362                  | -18 405                  |
| Snö- och halkbekämpning      | -94 872                  | -42 632                  |
| Förbrukningsinventarier      | -19 415                  | -15 339                  |
| Fordons- och maskinkostnader | -3 791                   | -6 258                   |
| Vatten                       | -86 437                  | -74 832                  |
| Fastighetsel                 | -252 770                 | -214 426                 |
| Uppvärmning                  | -89 467                  | -81 437                  |
| Sophantering och återvinning | -48 783                  | -60 899                  |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>-1 023 824</b>        | <b>-662 439</b>          |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -277 230                 | -231 508                 |
| Lokalkostnader                             | -1 020                   | -1 050                   |
| IT-kostnader                               | -6 817                   | -3 210                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -13 800                  | -13 261                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -18 522                  | -15 635                  |
| Kreditupplysningar                         | 0                        | -120                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -1 719                   | -5 775                   |
| Representation                             | -3 200                   | -2 600                   |
| Kontorsmateriel                            | -411                     | 0                        |
| Köpta tjänster                             | -2 773                   | 0                        |
| Konsultarvoden                             | 0                        | -1 000                   |
| Bankkostnader                              | -4 033                   | -4 191                   |
| Övriga externa kostnader                   | -7 194                   | -1 278                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-336 719</b>          | <b>-279 629</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -57 000                  | -60 000                  |
| Sociala kostnader              | -16 992                  | -9 367                   |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-73 992</b>           | <b>-69 367</b>           |

**Not 7 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 74 216 533        | 74 216 533        |
| Mark                                                   | 24 903 280        | 24 903 280        |
|                                                        | <b>99 119 813</b> | <b>99 119 813</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>99 119 813</b> | <b>99 119 813</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| <b>Byggnader</b>                                       | -4 590 766        | -3 837 817        |
|                                                        | <b>-4 590 766</b> | <b>-3 837 817</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -752 949          | -752 949          |
|                                                        | <b>-752 949</b>   | <b>-752 949</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-5 343 715</b> | <b>-4 590 766</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>93 776 099</b> | <b>94 529 048</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| <b>Byggnader och markanläggningar</b>                  | 68 872 818        | 69 625 767        |
| <b>Mark</b>                                            | 24 903 280        | 24 903 280        |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | 751 705        | 0              |
|                                                        | 751 705        | 0              |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                |                |
| Installationer                                         | 0              | 751 705        |
|                                                        | 0              | 751 705        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>751 705</b> | <b>751 705</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | 25 057         | 0              |
|                                                        | 25 057         | 0              |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | 37 585         | 25 057         |
|                                                        | 62 642         | 25 057         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>62 642</b>  | <b>25 057</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>689 063</b> | <b>726 648</b> |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 33 224         | 30 152         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 4 310          | 0              |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 72 076         | 69 308         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 11 241         | 10 898         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0              | 16 017         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>120 851</b> | <b>126 375</b> |

**Not 10 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 660 653          | 658 122          |
| Transaktionskonto           | 450 967          | 725 875          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 111 620</b> | <b>1 383 997</b> |



**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 28 091 555        | 28 742 939        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -651 384          | -651 384          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>27 440 171</b> | <b>28 091 555</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 3,05%      | 2024-12-11          | 10 500 000,00        | -10 500 000,00       | 0,00               | 0,00                 |
| SWEDBANK     | 2,68%      | 2025-11-25          | 0,00                 | 10 500 000,00        | 0,00               | 10 500 000,00        |
| SWEDBANK     | 3,05%      | 2026-12-22          | 9 371 399,00         | 0,00                 | 325 692,00         | 9 045 707,00         |
| SWEDBANK     | 3,27%      | 2027-08-25          | 8 871 540,00         | 0,00                 | 325 692,00         | 8 545 848,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>28 742 939,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>651 384,00</b>  | <b>28 091 555,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen har ett lån som villkorsändras under 2025. Dock är slutbetalningsdag senare än ett år fram varför skulden redovisas som långfristig. Föreningen ska under kommande räkenskapsår amortera 651 384kr varför den delen anses kortfristig.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 15 500         | 14 186         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 42 768         | 55 527         |
| Upplupna elkostnader                                      | 34 277         | 39 540         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 6 738          | 5 931          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 9 702          | 11 418         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 276          | 4 951          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 15 300         | 15 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 59 000         | 60 000         |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 31 007         | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 174 871        | 203 339        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>391 439</b> | <b>409 892</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 32 569 000 | 32 569 000 |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Linköping, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Siv Silverhem

\_\_\_\_\_  
Lena Sjögreen

\_\_\_\_\_  
Sandra Fält

\_\_\_\_\_  
Krister Gällman

\_\_\_\_\_  
Hans Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor



# Brf Södra Ekhaga

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
Brf Södra Ekhaga i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verification

Transaction 09222115557541846411

## Document

Årsredovisning Södra Ekhaga 2024  
Main document  
23 pages  
Initiated on 2025-03-18 10:43:46 CET (+0100) by Oscar Dahlberg (OD)  
Finalised on 2025-03-24 08:47:12 CET (+0100)

## Initiator

Oscar Dahlberg (OD)  
Riksbyggen  
oscar.dahlberg@riksbyggen.se

## Signatories

Siv Silverhem (SS)  
siv.silverhem@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SIV SILVERHEM"  
Signed 2025-03-18 13:46:26 CET (+0100)

Hans Johansson (HJ)  
jhans651@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Hans Gunnar Johansson"  
Signed 2025-03-18 11:20:22 CET (+0100)

Lena Sjögren (LS)  
lena.sjogreen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lena Elisabet Louise Sjögren"  
Signed 2025-03-20 13:27:30 CET (+0100)

Sandar Fält (SF)  
sandrafaltdt72@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Sandra Svea Ingeborg Fält"  
Signed 2025-03-23 05:51:11 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557541846411

Maria Johansson (MJ)  
*maria@blix-revision.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"*  
*Signed 2025-03-24 08:47:12 CET (+0100)*

Krister Gällman (KG)  
gkrister@hotmail.com  
+46709430456  
*Signed 2025-03-18 11:39:26 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södra Ekhaga i Linköping  
Org. Nr. 769632-7167

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Blixt Revision AB

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557542309473

## Dokument

**2412 RB Södra Ekhaga**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2025-03-24 08:46:16 CET (+0100) av Maria  
Johansson (MJ)*

*Färdigställt 2025-03-24 08:46:43 CET (+0100)*

## Signerare

**Maria Johansson (MJ)**

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Eva-Lotta Johansson"*

*Signerade 2025-03-24 08:46:43 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Brf Södra Ekhaga

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
Brf Södra Ekhaga i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

