

# BRF Eklanda Rosen



## Årsredovisning 2024



[www.eklandarosen.se](http://www.eklandarosen.se)



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Eklanda Rosen med säte i MÖLNDAL org.nr. 769616-2861 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Dragspelet 1 | 2007-03-21    | 1999                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 90                       | p-platser                             | 0                        |
| 80                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 276                    |
| 2                        | lägenheter (hyresrätt)                | 94                       |
| 16                       | förråd                                | 0                        |
| <b>Totalt 188 objekt</b> |                                       | <b>5 370</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 36 st 2 rok, 23 st 3 rok, 12 st 4 rok.





**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till **4 638 816** kronor för den närmaste 5-årsperioden och fördelningen ser ut på följande sätt:

- Under 2025 kommer vi att måla balkongplattorna på samtliga fastigheter där balkonger finns samt ses över om någon form av reparation behövs. Vi kommer även att byta sand på lekplatsens sandlåda.
- 2026 ska linjemarkeringarna på parkeringsplatserna målas om.
- Under 2027 kommer vi se över om behov finns att byta ut cirkulationspumparna för vatten och värme.
- Stuprännor, hängrännor och vindskydd planeras att bytas ut under 2028. Avstängningsventiler för värme ska bytas. Även fjärrvärme, abonnentcentral, ska bytas ut. Entrépartier i trä kommer bytas ut.
- År 2029 kommer OVK att genomföras.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|                                        | 2024  | 2023   | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 328   | 292    | 0     | 0     | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 864 | 4 008  | 4 084 | 4 235 | 4 290 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 933 | 4 081  | 4 088 | 4 235 | 4 290 |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 5      | 5     | 5     | 5     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 195   | 188    | 0     | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 803   | 771    | 713   | 703   | 696   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 87    | 89     | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 928   | 859    | 784   | 771   | 763   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 941 | 4 468  | 4 108 | 4 056 | 4 010 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 930   | -1 657 | 108   | 905   | 162   |
| Soliditet, %                           | 61    | 60     | 61    | 60    | 59    |

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 69 858 121                 | 0                                                                      | 0                         | 69 858 121                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 1 335 099                  | 0                                                                      | 0                         | 1 335 099                  |
| Underhållsfond, kr                    | 5 322 551                  | 0                                                                      | 1 547 968                 | 6 870 519                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>76 515 771</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 547 968</b>          | <b>78 063 739</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -41 130 560                | -1 656 611                                                             | -1 547 968                | -44 335 139                |
| Årets resultat, kr                    | -1 656 611                 | 1 656 611                                                              | 929 648                   | 929 648                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-42 787 171</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-618 320</b>           | <b>-43 405 491</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>33 728 600</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>929 648</b>            | <b>34 658 248</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 993 000 kr samt ianspråktagande skett med 445 032 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 | -42 787 171        |
| Årets resultat, kr                                  | 929 648            |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 993 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 445 032            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-43 405 491</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-43 405 491</b> |

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

RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 940 507                | 4 482 932                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 51 000                   | 49 418                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 991 507</b>         | <b>4 532 350</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -2 745 190               | -4 850 097               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -87 846                  | -90 552                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -220 278                 | -270 321                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -387 493                 | -387 493                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 440 806</b>        | <b>-5 598 462</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 550 701</b>         | <b>-1 066 112</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 7 318                    | 3 091                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -628 370                 | -593 590                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-621 052</b>          | <b>-590 499</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>929 649</b>           | <b>-1 656 611</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>929 649</b>           | <b>-1 656 611</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>929 649</b>           | <b>-1 656 611</b>        |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                          |       |            |            |
|------------------------------------------|-------|------------|------------|
| Byggnader och mark                       | Not 6 | 52 726 029 | 53 077 699 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 7 | 453 076    | 488 899    |
| Summa Materiella anläggningstillgångar   |       | 53 179 105 | 53 566 598 |
| Summa Anläggningstillgångar              |       | 53 179 105 | 53 566 598 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |       |         |         |
|----------------------------------------------|-------|---------|---------|
| Kundfordringar                               |       | 11 884  | 0       |
| Övriga kortfristiga fordringar               |       | 291 131 | 294 264 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 8 | 48 959  | 47 789  |
| Summa Kortfristiga fordringar                |       | 351 974 | 342 053 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |  |           |   |
|---------------------------------|--|-----------|---|
| Övriga kortfristiga placeringar |  | 1 000 000 | 0 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |  | 1 000 000 | 0 |

Kassa och bank

|                             |  |           |           |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Kassa och bank              |  | 2 115 903 | 2 454 545 |
| Summa Kassa och bank        |  | 2 115 903 | 2 454 545 |
| Summa Omsättningstillgångar |  | 3 467 877 | 2 796 598 |

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 56 646 982 | 56 363 196 |
|------------------|--|------------|------------|



# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 71 193 220 | 71 193 220 |
| Fond för yttre underhåll  | 6 870 519  | 5 322 551  |
| Summa Bundet eget kapital | 78 063 739 | 76 515 771 |

Ansamlad förlust

|                        |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|
| Balanserat resultat    | -44 335 139 | -41 130 560 |
| Årets resultat         | 929 648     | -1 656 611  |
| Summa Ansamlad förlust | -43 405 491 | -42 787 171 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 34 658 248 | 33 728 600 |
|--------------------|------------|------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |       |            |            |
|-------------------------------------------------|-------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 9 | 11 349 992 | 11 749 992 |
| Summa Långfristiga skulder                      |       | 11 349 992 | 11 749 992 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 9 400 000  | 9 400 000  |
| Leverantörsskulder                              |        | 227 532    | 281 137    |
| Skatteskulder                                   |        | 11 899     | 14 265     |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 12 750     | 7 024      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 10 | 986 561    | 1 182 178  |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 10 638 742 | 10 884 604 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 21 988 734 | 22 634 596 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 56 646 982 | 56 363 196 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



# KASSAFLÖDESANALYS

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

|                                                                                     |                  |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                  |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 550 701        | -1 066 112        |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 387 493          | 387 493           |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>387 493</b>   | <b>387 493</b>    |
| Erhållen ränta                                                                      | 7 318            | 3 091             |
| Erlagd ränta                                                                        | -525 576         | -593 590          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 419 936</b> | <b>-1 269 118</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -9 920           | 415 589           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -348 657         | 523 956           |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-358 577</b>  | <b>939 545</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 061 358</b> | <b>-329 573</b>   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                | 127 419           |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>         | <b>127 419</b>    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -400 000         | -400 000          |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-400 000</b>  | <b>-400 000</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>661 358</b>   | <b>-602 154</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 454 545</b> | <b>3 056 699</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>3 115 903</b> | <b>2 454 545</b>  |



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

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

**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.

**Övrig kommentar**

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 4 313 292                | 3 993 924                |
|       | Hyror bostäder                                  | 159 756                  | 145 236                  |
|       | Hyror lokaler                                   | 47 000                   | 38 800                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 384 900                  | 276 400                  |
|       | Övriga primära intäkter                         | 37 059                   | 31 322                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>4 942 007</b>         | <b>4 485 682</b>         |
|       | <i>Hysesbortfall</i>                            |                          |                          |
|       | Hysesbortfall                                   | -1 500                   | -2 750                   |
|       | <i>Summa Hysesbortfall</i>                      | <b>-1 500</b>            | <b>-2 750</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>4 940 507</b>         | <b>4 482 932</b>         |
| Not 3 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -322 577                 | -246 562                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -49 610                  | -63 440                  |
|       | Reparationer                                    | -126 295                 | -66 322                  |
|       | Planerat underhåll                              | -445 033                 | -2 782 198               |
|       | El                                              | -98 282                  | -120 288                 |
|       | Uppvärmning                                     | -675 316                 | -609 787                 |
|       | Vatten                                          | -274 615                 | -241 869                 |
|       | Sophämtning                                     | -218 078                 | -240 234                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -85 386                  | -55 449                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -53 170                  | -50 733                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -199 054                 | -188 174                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -197 774                 | -185 040                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 745 190</b>        | <b>-4 850 097</b>        |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -11 752                  | -2 769                   |
|       | Administrationskostnader                        | -27 487                  | -36 108                  |
|       | Extern revision                                 | -1 500                   | -16 875                  |
|       | Medlemsavgifter                                 | -7 220                   | -7 220                   |
|       | Föreningsverksamhet                             | -18 282                  | -4 471                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -21 604                  | -23 109                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-87 846</b>           | <b>-90 552</b>           |

| Not 5 | Personalkostnader                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                     |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                              | -171 400                 | -205 050                 |
|       | Sociala avgifter                             | -48 123                  | -58 708                  |
|       | Övriga personalkostnader                     | -755                     | -6 562                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>               | <b>-220 278</b>          | <b>-270 321</b>          |
| Not 6 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|       | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>       |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 40 167 343               | 40 167 343               |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 17 214 575               | 17 214 575               |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 275 417                  | 275 417                  |
|       | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>57 657 335</b>        | <b>57 657 335</b>        |
|       | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>            |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                       | -4 579 636               | -4 227 966               |
|       | Årets avskrivningar                          | -351 670                 | -351 670                 |
|       | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>      | <b>-4 931 306</b>        | <b>-4 579 636</b>        |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>52 726 029</b>        | <b>53 077 699</b>        |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 79 864 000               | 77 592 000               |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 0                        | 0                        |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 40 384 000               | 39 672 000               |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>120 248 000</b>       | <b>117 264 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                         | 27 500 000               | 27 500 000               |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>27 500 000</b>        | <b>27 500 000</b>        |
| Not 7 | Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|       | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>       |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde                   | 612 614                  | 740 033                  |
|       | Årets försäljning/utrangering                | 0                        | -127 419                 |
|       | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>612 614</b>           | <b>612 614</b>           |
|       | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>            |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                       | -123 715                 | -87 892                  |
|       | Årets avskrivningar                          | -35 823                  | -35 823                  |
|       | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>      | <b>-159 538</b>          | <b>-123 715</b>          |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>453 076</b>           | <b>488 899</b>           |

| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|----------------------------------------------|------------|------------|
|-------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                                    | 28 830        | 0             |
| Förutbetald tv-avgift                                     | 12 909        | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 7 220         | 47 789        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>48 959</b> | <b>47 789</b> |

| Not 9 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|------------|
|-------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 0,99%            | 2028-04-30        | 2 749 992         | 400 000                     |
| Swedbank Hypotek AB | 2,59%            | 2026-01-23        | 9 000 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 4,0%             | 2025-01-30        | 9 000 000         | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>20 749 992</b> | <b>400 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 11 349 992 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 400 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 9 000 000  |
| Kortfristig del                                           | 9 400 000  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 400 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 600 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,99%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                |                  |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 419 288        | 385 636          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 102 794        | 0                |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 464 479        | 796 542          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>986 561</b> | <b>1 182 178</b> |

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 Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen, org.nr. 769616-2861

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen 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 och kassaflöde 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 mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen 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 jag 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.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Eklanda Rosen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 12:18:34



**CATRIN STYREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 13:12:16



**CARINA BERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:23:58



**CHRISTIAN LILJEMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:08:15



**CLAES VERNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 21:45:25



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:22:27



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Eklanda Rosen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:22:01

