

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Ekhörnet Vallastaden

Org.nr. 769631-5220

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

Bostadsrättsföreningen Ekhörnet Vallastaden

Org.nr. 769631-5220

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-18 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades 2019-09-23. Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun, Östergötlands län.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade del av fastigheten Linköping Innovationen 1, 2016-10-13. Fastigheten består av 1 byggnad med 19 st bostadslägenheter och 1 st bostadsrättslokal. I föreningen är total BOA 1 128 m² och total LOA 103 m².

Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-10-13. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2025-06-01.

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Linköping Innovationen GA:1 med Linköping Innovationen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 och 15 avseende gemensamhetslokal (felleshus) med omslutande växthus och tillhörande gård, andelstal 16/132 samt gemensamhetsanläggning Linköping Innovationen GA:2 med Linköping Smedstad 1:29, Linköping Innovationen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 och 15 avseende vägar, grönytor och dagvattensystem, andelstal 1410/11950.

Fastigheten ingår i samfällighet Linköping Innovationen S:1 med Linköping Innovationen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 och 15 avseende väg och gemensamhetslokal, andelstal 0.8/11.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2024-01-01 – 2024-12-31

Person	Befattning	Period
Mikael Weddfelt	Ordförande	2024-01-01 – 2024-05-06
William Larsson	Ledamot	2024-01-01 – 2024-05-06
Davoud Keyvanpour	Ledamot	2024-01-01 – 2024-12-31
Elliot Norlander	Suppleant	2024-01-01 – 2024-05-06
	Ordförande	2024-05-06 – 2024-12-31
Hojat Miri	Suppleant	2024-01-01 – 2024-12-31
Olivia Zador Olsson	Ledamot	2024-05-06 – 2024-12-31
Erika Weddfelt	Suppleant	2024-05-06 – 2024-12-31

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelseledamöterna i förening. Styrelsen har under 2024 haft 10 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2024-05-06.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Under året har två företag agerat ekonomisk förvaltare åt föreningen. Under perioden 2024-01-01 till och med 2024-03-31 har Korrekt BRF, org.nr 556061-1500, varit ekonomisk förvaltare. Under perioden 2024-04-01 till och med 2024-12-31 har Nordstaden Stockholm AB, org.nr 556646-3187, varit ekonomisk förvaltare.

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 19

Överlåtelse under året: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Säkerhetsåtgärder kring cykelrum. Brytskydd på ytterdörr samt exteriör belysning har installerats
- Brandskyddskontroll av huset har genomförts och avvikelser har åtgärdats.
- Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare till Nordstaden Stockholm AB från 2024-04-01.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 176 127	1 040 514	987 020	966 286
Resultat efter finansiella poster	-57 194	-105 474	-11 617	1 031
Soliditet (%)	73,00	73	73	72
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	939	701	733	733
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98	83	84	86
Skuldsättning (kr/kvm)	10 616	10 728	10 842	10 955
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 616	10 728	10 842	10 955
Sparande (kr/kvm)	186	147	223	234
Räntekänslighet (%)	11	15	16	16
Energikostnad (kr/kvm)	171	158	156	153

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta bostäder uppgår till 1128 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1231 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är att räntekostnaderna för föreningens lån ökat markant inför räkenskapsåret 2024. Det bör också noteras att föreningen år 2024 visar ett mindre negativt resultat än år 2023. En betydande anledning till detta är den avgiftshöjning som trädde i kraft januari 2024.

Vidare spelar avskrivningar enligt plan en stor roll för resultatet. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning. Dessa innebär inte någon faktisk minskning av pengar i föreningens kassa. Åsidosatt avskrivningarna, visar föreningen ett positivt resultat på 229 305 kr vilket också är tillräckligt för att täcka föreningens amorteringar på lånen. Detta framgår av kassaflödesanalysen.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Yttre Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 555 000	11 625 000	209 220	-341 869	-105 474
Omföring fg års resultat				-105 474	105 474
Avsättning till yttre underhållsfond			45 120	-45 120	
Årets resultat					-57 194
Belopp vid årets utgång	24 555 000	11 625 000	254 340	-492 463	-57 194

Bostadsrättsföreningen Ekhörnet Vallastaden

Org.nr. 769631-5220

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-492 463
Årets resultat	-57 194
	-549 657

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	45 120
Balanseras i ny räkning	-594 777
	-549 657

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Ekhörnet Vallastaden

Org.nr. 769631-5220

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 176 127	1 040 514
Summa rörelseintäkter		1 176 127	1 040 514
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-457 265	-414 164
Övriga externa kostnader		-63 901	-69 496
Personalkostnader		-56 489	-62 651
Avskrivningar		-286 499	-286 499
Summa rörelsekostnader		-864 154	-832 810
Rörelseresultat		311 973	207 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 710	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 877	-313 213
Summa finansiella poster		-369 167	-313 178
Resultat efter finansiella poster		-57 194	-105 474
Resultat före skatt		-57 194	-105 474
Årets resultat		-57 194	-105 474

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	48 233 256	48 519 754
Summa materiella anläggningstillgångar		48 233 256	48 519 754
Summa anläggningstillgångar		48 233 256	48 519 754
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		969	0
Övriga fordringar		12 508	25 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	12 561	21 087
Summa kortfristiga fordringar		26 038	46 310
Kassa och bank			
Kassa och bank		985 520	856 419
Summa kassa och bank		985 520	856 419
Summa omsättningstillgångar		1 011 558	902 729
SUMMA TILLGÅNGAR		49 244 814	49 422 483

Bostadsrättsföreningen Ekhörnet Vallastaden

Org.nr. 769631-5220

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2024-12-31

2023-12-31

Not

36 180 000

254 340

36 434 340

36 180 000

209 220

36 389 220

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-492 463

-57 194

-549 657

-341 868

-105 474

-447 342

Summa eget kapital

35 884 683

35 941 878

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

6

4 598 258

4 598 258

4 607 558

4 607 558

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

6

8 470 067

31 535

26 220

234 051

8 761 873

8 598 442

51 140

26 220

197 245

8 873 047

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 244 814

49 422 483

Bostadsrättsföreningen Ekhörnet Vallastaden

Org.nr. 769631-5220

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		311 973	207 704
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		286 499	286 499
Erhållen ränta mm		13 710	35
Erlagd ränta		-382 877	-313 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		229 305	181 025
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-969	60
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		21 241	-21 221
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-19 607	-1 355
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		36 806	49 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten		266 776	208 047
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-137 675	-140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-137 675	-140 000
Förändring av likvida medel		129 101	68 047
Likvida medel vid årets början		856 419	788 372
Likvida medel vid årets slut		985 520	856 419

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder och lokal	1 098 492	938 928
Debiterade elkostnader	57 568	76 024
Överlåtelseavgifter	4 299	2 626
Pantsättningsavgifter	0	2 499
Andrahandsuthyrningsavgift	2 390	7 008
Fastigh skatt, lokal	13 116	13 116
Debiterade förseningsavgifter momsfri	240	240
Övriga intäkter	22	73
	<u>1 176 127</u>	<u>1 040 514</u>

Bostadsrättsföreningen Ekhörnet Vallastaden

Org.nr. 769631-5220

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel enligt avtal	58 054	48 766
	Hiss	16 659	13 680
	Förbrukningsinventarier och material	0	808
	Övriga driftkostnader	3 854	8 982
	Elkostnad	68 345	60 715
	Värme	102 844	97 147
	Vatten och avlopp	39 526	36 937
	Sopsug	38 245	38 239
	Samfällighetskostnader	50 328	25 293
	Fastighetsförsäkringar	14 037	11 585
	Triple Play	40 993	39 915
	Extern tillsyn och besiktning	0	1 814
	Udermätning förbrukningsmedia (IMD)	5 405	3 422
	Reparationer	5 865	13 751
	Fastighetsskatt	13 110	13 110
		457 265	414 164

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 191 000	50 191 000
	Utgående anskaffningsvärden	50 191 000	50 191 000
	Ingående avskrivningar	-1 671 245	-1 384 747
	Årets avskrivningar	-286 499	-286 499
	Utgående avskrivningar	-1 957 744	-1 671 246
	Redovisat värde	48 233 256	48 519 754
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	5 984 000	5 984 000
	Byggnader	24 727 000	24 727 000
		30 711 000	30 711 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsförsäkring	6 381	5 103
	Triple Play	0	9 949
	Ekonomisk förvaltning	6 180	6 035
		12 561	21 087

NOTER

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Långfristiga skulder		
	Swedbank 2950078531, 2026-02-25, 1,27%	4 598 258	4 607 558
	Kortfristiga skulder		
	Swedbank 2950078523, 2025-01-28, 3,431%	4 609 883	4 616 858
	Swedbank 2950078549, 2025-02-28, 3,232%	3 850 884	3 972 284
	Swedbank 2950078531, 2026-02-25, 1,27%	9 300	9 300
	Summa	13 068 325	13 206 000

Lån som omförhandlas 2025 är totalt: 8 460 767 kr.

Planerad amortering 2025 uppgår till 137 675 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstituterna uppgå till 12 379 950 kr.

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Revisionsarvode	23 000	24 000
	Förutbetalda hyror och avgifter	93 034	83 259
	Upplupen ränta	44 891	28 235
	El	8 089	7 687
	Värme	12 852	13 685
	Vatten	3 188	3 016
	Avfall	3 229	3 238
	Styrelsearvode och sociala avgifter	45 768	34 125
		234 051	197 245

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 011 000	14 011 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 9	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

UNDERSKRIFTER

Undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Elliot Norlander

Davoud Kayvanpour

Olivia Zador Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Johan Morales

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 maj 2025



Brf Ekhörnet Vallastaden Årsredovisning

2024.pdf

(381022 byte)

SHA-512: 62a6584ff748a8f9c6da74a3f1f35a98b1a9c
882ef4860a493ff92e18360bfe7202cd55a093e18b2aec
3716c8558dba207a5b12ef61ffbf7f63397564ec078a

Underskrifter

2025-05-16 06:22:22 (CET)



Davoud Keyvanpour

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-15 11:06:26 (CET)



Elliot Norlander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-15 13:40:26 (CET)



Olivia Zador Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-16 08:14:36 (CET)



Johan Morales

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Ekhörnet Vallastaden

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ad8df050aaf30fd7e7a09e95b5e30c0a50b3436e3954b4e216aefb4206920ed7a1441ee939e7c0923d57a2e5a05259aab88baa95003b48b60bea3e36ebd268f2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.