



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekehjelmstorget

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dykärret Mindre 11	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1984 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 103 bostadsrätter om totalt 8 021 kvm och 4 lokaler om 1 016 kvm.

Byggnadernas totalyta är 9 037 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Richt	Ordförande
Allan Skoglund	Styrelseledamot
Anders Bergman	Styrelseledamot
Bengt Weber	Styrelseledamot
Marit Wixell	Styrelseledamot
Lena Pettersson	Suppleant
Magnus Von Campenhausen	Suppleant
Mats Comstedt	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen om två ledamöter

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor
Ole Deurell Revisorssuppleant Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2014** ● Installation av luftvärmepumpar - Detta har sänkt värmekostnaderna rejält
- 2014-2015** ● Inrett vindarna i 12:an - Förädling av vinden till boytor. Sålt till lägenheterna under.
- 2016-2017** ● Byte av hissar - Samtliga fem nya hissar blev klara och besiktigade under mars 2017
- 2019** ● Renovering av markbalkonger - Total renovering av markbalkonger och pergola på gården
Renovering av stuprör - Byte av stuprör och justering av värmeslinga dito
Renoverat balkongskydd - Ny beklädnad på båda sidorna och ommålning av ramen
- 2020** ● Montering av snöskydd - Annexet Förskolan
Målning av trapphus - Målning av trapphus, lister och dörrar.
Byte av Kyl- och frys i hyreslägenheterna - 11st Hyreslägenheter
Byte av lastport - Byte av hela lastporten till Hemköpslokalen
- 2021** ● Optimering av värme och ventilation - Ett styrsystem för optimering av värme och ventilation.
- 2021-2022** ● Renovering av toalett - Toaletten i tvättstugegången
Utbyte av tvättstugeutrustning - 3 nya tvättmaskiner, 1 torkskåp och 1 tumlare i våra 3 tvättstugor
- 2022** ● Uppfört ett trädgårdsförråd på gården - intill föreningslokalen
- 2022-2023** ● Byte av balkongdörrar - 3 st
- 2023** ● Byte av 3 st tvättmaskiner
- 2024** ● Underhåll/reparation Hemköp
- 2025** ● Renovering/reparationer förskolan och Hemköpsbutiken

Planerade underhåll

2022-2029 ● Renovering / Byte av balkongdörrar

2024-2026 ● Renovering Förskolan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	Protector AS
Service & support	Amsler Hiss AB
Städning	SMART Trappstädning AB
Teknisk förvaltning	Jensen Drift & Underhåll AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Södra Station Samfällighetsförening, med en andel på 2%.

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning i Södra Stationsområdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året börja att kvartalsvis amortera 60.000 kr på våra låneskulder till kreditinstitut.

Den totala låneskulden uppgår på balansdagen till 18 380 000 kr.

Föreningens låneskulder till kreditinstitut per 31 december uppgår till (år;belopp kr)

2021: 33 000 000

2022: 24 000 000

2023: 19 900 000

2024: 18 500 000

2025: 18 380 000

Föreningen har en god soliditet och planerar att fortsätta att amortera ner våra lån om någon av våra kvarvarande 6 st hyresrätter säljs under de kommande åren.

Gårdsgruppen:

Ett antal medlemmar i föreningen bildar en gårdsgrupp som är aktiv vår, sommar och höst. Ansvarsområdet är våra två gårdar och remsan mot Swedenborgsgatan. Medlemmarna ser till att hålla det snyggt, köpa in blommor och buskar, beskära dem samt rensa ogräs och lägga på ny jord i rabatterna när det behövs. År 2025 togs råd och hjälp av arborist för kontroll och åtgärder av våra buskar och träd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 143 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 141 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 434 814	7 340 884	7 183 406	6 602 175
Resultat efter fin. poster	-407 852	1 281 553	886 065	127 399
Soliditet (%)	92	92	91	90
Yttre fond	2 133 996	1 536 396	938 796	597 600
Taxeringsvärde	400 000 000	399 200 000	399 200 000	399 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	463	464	463	440
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,2	48,1	48,0	47,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 412	2 428	2 616	3 286
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 034	2 047	2 222	2 680
Sparande / kvm totalyta, kr	256	214	159	109
Elkostnad / kvm totalyta, kr	58	59	67	84
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	80	84	80	81
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	42	32	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	181	186	179	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	2,85	1,43	0,60
Räntekänslighet (%)	5,21	5,24	5,66	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en förlust till följd av de nya K3-regler för avskrivningar som har införts i år (not 1 anläggningstillgångar). Föreningen rapporterar dock ett positivt kassaflöde som redan under 2026 möjliggör en extra amortering på redan låga lån, Det finns därutöver 6 st hyresrätter (dold tillgång) som vid försäljning möjliggör ytterligare amorteringar och lägre räntekostnader i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	202 736 049	-	-	202 736 049
Upplåtelseavgifter	36 237 364	-	-	36 237 364
Fond, yttre underhåll	1 536 396	-	597 600	2 133 996
Balanserat resultat	-8 648 211	1 281 553	-597 600	-7 964 258
Årets resultat	1 281 553	-1 281 553	-407 852	-407 852
Eget kapital	233 143 151	0	-407 852	232 735 299

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 366 658
Årets resultat	-407 852
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-597 600
Totalt	-8 372 110

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	108 492
Balanseras i ny räkning	-8 263 618

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 434 814	7 340 884
Övriga rörelseintäkter	3	30 430	0
Summa rörelseintäkter		7 465 244	7 340 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 157 059	-4 350 287
Övriga externa kostnader	9	-278 009	-351 986
Personalkostnader	10	-322 399	-271 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 615 544	-541 276
Summa rörelsekostnader		-7 373 012	-5 514 596
RÖRELSERESULTAT		92 232	1 826 288
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 004	3 051
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-501 088	-547 786
Summa finansiella poster		-500 084	-544 735
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-407 852	1 281 553
ÅRETS RESULTAT		-407 852	1 281 553

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	247 289 234	249 866 198
Maskiner och inventarier	13	354 952	239 086
Summa materiella anläggningstillgångar		247 644 186	250 105 284
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		247 644 186	250 105 284
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 255	12 259
Övriga fordringar	14	5 045 600	3 214 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	217 279	199 971
Summa kortfristiga fordringar		5 284 134	3 426 866
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 875	151 538
Summa kassa och bank		4 875	151 538
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 289 009	3 578 404
SUMMA TILLGÅNGAR		252 933 195	253 683 688

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		238 973 413	238 973 413
Fond för yttre underhåll		2 133 996	1 536 396
Summa bundet eget kapital		241 107 409	240 509 809
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 964 258	-8 648 211
Årets resultat		-407 852	1 281 553
Summa ansamlad förlust		-8 372 110	-7 366 658
SUMMA EGET KAPITAL		232 735 299	233 143 151
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 380 000	18 500 000
Leverantörsskulder		212 789	278 189
Skatteskulder		0	48 135
Övriga kortfristiga skulder		20 342	138 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 584 765	1 575 640
Summa kortfristiga skulder		20 197 896	20 540 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		252 933 195	253 683 688

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	92 232	1 826 288
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 615 544	541 276
	2 707 776	2 367 563
Erhållen ränta	1 004	3 051
Erlagd ränta	-496 061	-555 744
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 212 719	1 814 870
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 770	113 304
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-227 668	-294 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 956 281	1 633 843
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-154 446	29 601
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-154 446	29 601
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-1 400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 681 835	263 444
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 197 430	2 933 986
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 879 265	3 197 430

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekehjelmstorget är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas 2025 som är första året och en anpassning till övergång från tidigare redovisning enligt K2 till nu K3-reglerna innehållande komponentavskrivning:

Stomme och grund	0,99 %
Yttertak, El , Styr & Övervakning, Fönster	4,70 %
Fasader	1,57 %
Stamledningar VA , Ventilation	9,41 %
Stamledningar Värme	2,35 %
Hissar	3,76 %
Maskiner	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 215 052	3 215 052
Balkongavgift	2 352	0
Hysesintäkter bostäder	643 396	602 438
Hysesintäkter lokaler	884 540	870 832
Hysesintäkter lokaler, moms	1 916 808	1 887 100
Hysesintäkter förråd	67 086	68 548
Deb. fastighetsskatt	110 200	114 760
Deb. fastighetsskatt, moms	170 580	177 636
Bredband	322 704	322 704
Övriga debiterade avgifter, moms	0	49
Övernattnings-/gästlägenhet	37 200	33 900
Dröjsmålsränta	0	875
Pantsättningsavgift	11 715	11 746
Överlåtelseavgift	10 253	11 224
Administrativ avgift, moms	196	49
Administrativ avgift	3 920	1 666
Andrahandsuthyrning	33 565	22 303
Vidarefakturerade kostnader	5 250	0
Öres- och kronutjämning	-3	2
Summa	7 434 814	7 340 884

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	29 430	0
Övriga intäkter	1 000	0
Summa	30 430	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	197 453	277 691
Fastighetsskötsel utöver avtal	73 739	254 576
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	62 687	0
Städning enligt avtal	108 946	140 969
Städning utöver avtal	43 577	6 106
Hissbesiktning	10 728	10 878
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	16 138	50 377
Brandskydd	5 263	10 825
Myndighetstillsyn	7 688	0
Gårdkostnader	15 194	34 379
Gemensamma utrymmen	986	55
Sophantering	22 397	22 805
Snöröjning/sandning	15 442	97 896
Serviceavtal	13 216	0
Mattvätt/Hyrmattor	28 334	25 177
Förbrukningsmaterial	16 022	6 462
Summa	637 808	938 196

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	82 225	0
Hyseslägenheter	95 929	20 157
Bostadsrättslägenheter	0	3 214
Hyseslokaler	0	152 646
Förskola	0	563
Tvättstuga	41 640	36 782
Sophantering/återvinning	3 250	8 105
Dörrar och lås/porttele	25 208	54 416
Övernattn./gästlägenhet	0	1 313
VVS	31 255	29 778
Ventilation	9 381	18 949
Elinstallationer	5 206	89 196
Hissar	119 935	77 751
Tak	0	10 353
Fönster	0	9 241
Balkonger/altaner	0	2 831
Mark/gård/utemiljö	24 233	0
Vattenskada	64 771	2 810
Skador/klotter/skadegörelse	15 437	13 771
Summa	518 469	531 876

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Förskola	39 137	0
Elinstallationer	69 355	0
Summa	108 492	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	525 992	529 494
Uppvärmning	720 008	754 587
Vatten	393 150	380 273
Sophämtning/renhållning	98 522	112 887
Grovsopor	20 233	0
Summa	1 757 905	1 777 241

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	228 139	216 889
Bredband /Tv	300 896	285 671
Samfällighetsavgifter	125 805	120 744
Fastighetsskatt	479 546	479 670
Summa	1 134 386	1 102 975

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 527	3 660
Tele- och datakommunikation	2 062	7 127
Juridiska åtgärder	8 243	54 884
Inkassokostnader	0	1 989
Befarade förluster	0	-4 575
Revisionsarvoden extern revisor	38 912	51 112
Styrelseomkostnader	250	12 509
Fritids och trivselkostnader	0	888
Föreningskostnader	19 016	10 207
Förvaltningsarvode enl avtal	140 755	129 976
Överlåtelsekostnad	16 126	13 962
Pantsättningskostnad	14 990	20 538
Korttidsinventarier	2 526	0
Administration	11 408	9 761
Konsultkostnader	12 021	34 317
Föreningsavgifter	7 173	5 632
Summa	278 009	351 986

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	188 760
Lön - fastighetsskötare	38 240	38 200
Arbetsgivaravgifter	48 959	44 087
Summa	322 399	271 047

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	501 043	547 786
Kostnadsränta skatter och avgifter	45	0
Summa	501 088	547 786

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	258 120 092	258 120 092
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	258 120 092	258 120 092
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 253 894	-7 748 663
Årets avskrivning	-2 576 964	-505 231
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 830 858	-8 253 894
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	247 289 234	249 866 198
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>119 106 137</i>	<i>119 106 137</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	155 000 000	136 200 000
Taxeringsvärde mark	245 000 000	263 000 000
Summa	400 000 000	399 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	452 059	452 059
Årets inköp	154 446	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	606 505	452 059
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-212 973	-176 929
Årets avskrivning	-38 580	-36 045
Utgående ackumulerad avskrivning	-251 553	-212 973
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	354 952	239 086

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	92 327	133 062
Skattefordringar	2 839	0
Momsavräkning	40 362	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	35 682	35 682
Transaktionskonto	4 874 390	3 045 891
Borgo räntekonto	0	1
Summa	5 045 600	3 214 636

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	57 445	49 288
Förutbet städ	22 357	17 695
Förutbet försäkr premier	76 792	74 555
Förutbet kabel-TV	21 104	19 454
Förutbet bredband	39 523	38 979
Upplupna intäkter	58	0
Summa	217 279	199 971

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	-	-	-	10 500 000
SEB	-	-	-	8 000 000
SEB	2026-06-28	2,38 %	18 380 000	0
Summa			18 380 000	18 500 000
Varav kortfristig del			18 380 000	18 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 180 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	534	5 903
Uppl kostnad Städning entrepr	0	10 358
Uppl kostn el	63 859	65 493
Uppl kostnad Värme	93 976	96 350
Uppl kostnad Extern revisor	37 000	32 000
Uppl kostn räntor	18 227	13 200
Uppl kostn vatten	68 744	61 569
Uppl kostnad Sophämtning	10 491	10 217
Uppl kostnad arvoden	120 200	117 000
Uppl lagstadgade soc avg	37 767	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	36 761
Förutbet hyror/avgifter	1 133 967	1 126 789
Summa	1 584 765	1 575 640

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Allan Skoglund
Styrelseledamot

Anders Bergman
Styrelseledamot

Bengt Weber
Styrelseledamot

Lars Richt
Ordförande

Marit Wixell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.05.2026 09:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 11:37

DOCUMENT ID:

SykuZlyC-g

ENVELOPE ID:

rkkuZIkCZx-SykuZlyC-g

DOCUMENT NAME:

Brf Ekehjelmstorget, 769604-2857 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

ad429630af7c66b95df4c3aa08991398afe8446774a16f0e8d6722cf36f5928963d007040972e93b8673bed595f43ba7660614474fa6879cff1bb64db3a6a16f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS JOHAN RICHT lars@ekehjelmstorget.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:03 29.04.2026 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. ANDERS BERGMAN coolhand63@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:22 29.04.2026 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.13.178
3. Marit Wixell marit@ekehjelmstorget.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:07 30.04.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.13.133
4. ALLAN SKOGLUND allan@ekehjelmstorget.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 15:28 30.04.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.13.175
5. BENGT WEBER bengt@ekehjelmstorget.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 15:39 30.04.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.138
6. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	01.05.2026 09:52 01.05.2026 09:43	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.53.219

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekehjelmstorget
Org.nr. 769604-2857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekehjelmstorget för år 2025.

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 2025 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 Standard 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekehjelmstorget för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggt 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.05.2026 09:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 29.04.2026 11:37

DOCUMENT ID:

S1IJuWLJCbl

ENVELOPE ID:

H1kdWLJR-e-S1IJuWLJCbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse ISA - BRF Ekehjelmstorget.pdf

2 pages

SHA-512:

b95f3baebf009b63ffa707f3cd8a74be83a3e92358173fe
6c5e4425ed23ebe1551ec76b52e3df49731d34fbe3d37d
30f5b4f1e1d0476525593ba3816aaabf978

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGRID MARIE NORDLAN DER	Signed	01.05.2026 09:51	eID	Swedish BankID
marie.nordlander@param eterrevision.se	Authenticated	01.05.2026 09:44	Low	IP: 20.240.53.219

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed