



# 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

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

## 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 överlåtelse.

## 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<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31         |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 202 736 049        | -  | -                               | 202 736 049        |
| Upplåtelseavgifter       | 36 237 364         | -  | -                               | 36 237 364         |
| Fond, yttre<br>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           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>233 143 151</b> | <b>0</b>                                     | <b>-407 852</b>                 | <b>232 735 299</b> |

## 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          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-8 372 110</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 108 492           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-8 263 618</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 7 434 814         | 7 340 884         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 30 430            | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>7 465 244</b>  | <b>7 340 884</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| 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          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-7 373 012</b> | <b>-5 514 596</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>92 232</b>     | <b>1 826 288</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 1 004             | 3 051             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -501 088          | -547 786          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-500 084</b>   | <b>-544 735</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-407 852</b>   | <b>1 281 553</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-407 852</b>   | <b>1 281 553</b>  |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 247 289 234        | 249 866 198        |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 354 952            | 239 086            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>247 644 186</b> | <b>250 105 284</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>247 644 186</b> | <b>250 105 284</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| 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            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>5 284 134</b>   | <b>3 426 866</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 4 875              | 151 538            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>4 875</b>       | <b>151 538</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>5 289 009</b>   | <b>3 578 404</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>252 933 195</b> | <b>253 683 688</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 238 973 413        | 238 973 413        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 133 996          | 1 536 396          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>241 107 409</b> | <b>240 509 809</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -7 964 258         | -8 648 211         |
| Årets resultat                               |        | -407 852           | 1 281 553          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-8 372 110</b>  | <b>-7 366 658</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>232 735 299</b> | <b>233 143 151</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| 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          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>20 197 896</b>  | <b>20 540 537</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>252 933 195</b> | <b>253 683 688</b> |

## Kassaflödesanalys

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

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                |
| <b>Summa</b>                     | <b>7 434 814</b> | <b>7 340 884</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2025          | 2024     |
|------------------------|---------------|----------|
| Övriga erhållna bidrag | 29 430        | 0        |
| Övriga intäkter        | 1 000         | 0        |
| <b>Summa</b>           | <b>30 430</b> | <b>0</b> |

#### 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          |
| <b>Summa</b>                            | <b>637 808</b> | <b>938 196</b> |

#### 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         |
| <b>Summa</b>                | <b>518 469</b> | <b>531 876</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                  | 2025           | 2024     |
|------------------|----------------|----------|
| Förskola         | 39 137         | 0        |
| Elinstallationer | 69 355         | 0        |
| <b>Summa</b>     | <b>108 492</b> | <b>0</b> |

### 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                |
| <b>Summa</b>            | <b>1 757 905</b> | <b>1 777 241</b> |

### 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          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 134 386</b> | <b>1 102 975</b> |

### 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          |
| <b>Summa</b>                    | <b>278 009</b> | <b>351 986</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden        | 235 200        | 188 760        |
| Lön - fastighetskötare | 38 240         | 38 200         |
| Arbetsgivaravgifter    | 48 959         | 44 087         |
| <b>Summa</b>           | <b>322 399</b> | <b>271 047</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 501 043        | 547 786        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 45             | 0              |
| <b>Summa</b>                       | <b>501 088</b> | <b>547 786</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

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

| <b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 452 059           | 452 059           |
| Årets inköp                                   | 154 446           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>606 505</b>    | <b>452 059</b>    |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -212 973          | -176 929          |
| Årets avskrivning                             | -38 580           | -36 045           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-251 553</b>   | <b>-212 973</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>354 952</b>    | <b>239 086</b>    |

| <b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| 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                 |
| <b>Summa</b>                           | <b>5 045 600</b>  | <b>3 214 636</b>  |

| <b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| 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                 |
| <b>Summa</b>  | <b>217 279</b>    | <b>199 971</b>    |

| <b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2025-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2025-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2024-12-31</b> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| SEB  | -                                | -                               | -                           | 10 500 000                  |
| SEB  | -                                | -                               | -                           | 8 000 000                   |
| SEB  | 2026-06-28                       | 2,38 %                          | 18 380 000                  | 0                           |
| <b>Summa</b>                               |                                  |                                 | <b>18 380 000</b>           | <b>18 500 000</b>           |
| 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.

| <b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| 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         |
| <b>Summa</b>  | <b>1 584 765</b>  | <b>1 575 640</b>  |

| <b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning              | 80 000 000        | 80 000 000        |

### **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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                              |
|--|--|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| <b>1. LARS JOHAN RICHT</b><br>lars@ekehjelmstorget.se                      |  Signed<br>Authenticated  | 29.04.2026 13:03<br>29.04.2026 12:46 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.63   |
| <b>2. ANDERS BERGMAN</b><br>coolhand63@gmail.com                           |  Signed<br>Authenticated  | 29.04.2026 14:22<br>29.04.2026 14:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 37.247.13.178  |
| <b>3. Marit Wixell</b><br>marit@ekehjelmstorget.se                         |  Signed<br>Authenticated  | 30.04.2026 11:07<br>30.04.2026 11:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 37.247.13.133  |
| <b>4. ALLAN SKOGLUND</b><br>allan@ekehjelmstorget.se                       |  Signed<br>Authenticated  | 30.04.2026 15:28<br>30.04.2026 15:27 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 37.247.13.175  |
| <b>5. BENGT WEBER</b><br>bengt@ekehjelmstorget.se                          |  Signed<br>Authenticated  | 30.04.2026 15:39<br>30.04.2026 15:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.152.138 |
| <b>6. INGRID MARIE NORDLANDER</b><br>marie.nordlander@parameterrevision.se |  Signed<br>Authenticated | 01.05.2026 09:52<br>01.05.2026 09:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>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