



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekebyvägen 26-32

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. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| Underskrifter | s. 19 |

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|------------------------|---------|------------|
| VALLENTUNA-EKEBY 2:274 | 2015 | Vallentuna |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Sensor Försäkring Norden AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 8 hyreslägenheter om och 56 bostadsrätter om 3840 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 993 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------|------------|
| Jörgen Gustafsson | Ordförande |
| Heléne Hegardt | Ledamot |
| Jan Björnfot | Ledamot |
| Johan Leinonen | Ledamot |
| Urban Albertsson | Ledamot |
| Anna Johansson | Ledamot |
| Torbjörn Lundström | Suppleant |

Valberedning

Louise Alm

Eivor Halvarsson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Målning trapphus, sophus, tvättstuga, cykelförråd
- 2018** ● Badrumsrenovering hyresrätter
Underhåll brandskyddsluckor
Byte köksfläktar
Fjärrvärmeinstallation
Byte grovtvättmaskin
Energideklaration
Spolning dagvattenbrunnar
- 2019** ● Byte tvättmaskin
Asfaltering gemensam väg med Brf Hammarbacken
Underhåll hyresrätter
Stamspolning
Upprustning lekplats
- 2020** ● Byte torkskåp
Renovering mellanskiljeväggar
Radonmätning
- 2021** ● Underhåll hyresrätter
Byte tvättmaskin
Nedtagning av träd
Stålkant vid buskar/rabatter
- 2021-2022** ● Carport renovering
- 2022** ● Uppdat. underhållsplan
Fågelnät
Rengöring tak
Byte tvättmaskin
Byte avloppsventiler tak
- 2023** ● OVK
Radonmätning
Fönster-/Fönsterdörrar målning utsida etapp 1
Målning skiljeväggar etapp 1
- 2024** ● Målning skiljeväggar etapp 2
Fönster-/Fönsterdörrar målning utsida etapp 2
Sopanläggning
- 2025** ● Byte torktumlare

Planerade underhåll

- 2026 ● Hissbyte 32an
 ● Byte tvättmaskin
 ● Renovering badrum hyresrätt
 ● Garanti besiktning carportar

Avtal med leverantörer

- Hisservice Elevate
 Snöröjning Craft Tech Sverige
 Utemiljö Fogel Mark & Trädgård

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen jobbar fortgående med att kostnads effektivisera våra kostnader och underleverantörer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes för både bostadsrätterna och hyresrätterna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 4 298 108 | 3 766 786 | 3 496 978 | 3 399 161 |
| Resultat efter fin. poster | -1 583 991 | -1 826 791 | -1 567 446 | -993 761 |
| Soliditet (%) | 55 | 55 | 56 | - |
| Yttre fond | 2 360 476 | 2 735 652 | 2 212 152 | 1 356 110 |
| Taxeringsvärde | 73 800 000 | 82 800 000 | 82 800 000 | 82 800 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 006 | 854 | 796 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 81,2 | 77,1 | 79,0 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 12 327 | 12 327 | 12 457 | 12 789 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 10 743 | 10 743 | 10 617 | 10 728 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 3 | -107 | -64 | 6 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 52 | 49 | 44 | 45 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 145 | 141 | 151 | 97 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 115 | 93 | 64 | 62 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 312 | 283 | 258 | 204 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,93 | 3,81 | 2,00 | - |
| Räntekänslighet (%) | 12,25 | 14,44 | 15,64 | - |

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

Underskottet beror främst på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten. Styrelsen jobbar på att få ned kostnaderna genom att gå igenom och ändra avtal med leverantörer samt att se till att hyror och avgifter ligger i rätt nivå.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 63 157 520 | - | - | 63 157 520 |
| Upplåtelseavgifter | 3 034 886 | - | - | 3 034 886 |
| Fond, yttre underhåll | 2 735 652 | -562 176 | 187 000 | 2 360 476 |
| Balanserat resultat | -12 325 330 | -1 264 615 | -187 000 | -13 776 945 |
| Årets resultat | -1 826 791 | 1 826 791 | -1 583 991 | -1 583 991 |
| Eget kapital | 54 775 937 | 0 | -1 583 991 | 53 191 945 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -13 589 945 |
| Årets resultat | -1 583 991 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -187 000 |
| Totalt | -15 360 937 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 49 875 |
| Balanseras i ny räkning | -15 311 062 |

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 | 4 298 108 | 3 766 786 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 13 393 | 86 818 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 311 501 | 3 853 604 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 432 174 | -2 844 987 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -199 126 | -311 140 |
| Personalkostnader | 10 | -99 897 | -97 282 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 544 141 | -837 860 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 275 338 | -4 091 269 |
| RÖRELSERESULTAT | | 36 163 | -237 665 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 66 760 | 54 318 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -1 686 914 | -1 643 444 |
| Summa finansiella poster | | -1 620 154 | -1 589 126 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 583 991 | -1 826 791 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 583 991 | -1 826 791 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 92 197 498 | 93 726 502 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 9 330 | 24 467 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 92 206 828 | 93 750 969 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 92 206 828 | 93 750 969 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 30 417 | 21 055 |
| Övriga fordringar | 14 | 1 766 166 | 2 016 121 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 189 958 | 185 580 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 986 541 | 2 222 756 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 3 185 994 | 3 119 831 |
| Summa kassa och bank | | 3 185 994 | 3 119 831 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 5 172 535 | 5 342 587 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 97 379 363 | 99 093 556 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 66 192 406 | 66 192 406 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 360 476 | 2 735 652 |
| Summa bundet eget kapital | | 68 552 882 | 68 928 058 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -13 776 945 | -12 325 330 |
| Årets resultat | | -1 583 991 | -1 826 791 |
| Summa ansamlad förlust | | -15 360 937 | -14 152 121 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 53 191 945 | 54 775 937 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 23 449 994 | 19 095 260 |
| Summa långfristiga skulder | | 23 449 994 | 19 095 260 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 19 448 180 | 23 802 914 |
| Leverantörsskulder | | 107 573 | 171 166 |
| Skatteskulder | | 12 315 | 6 299 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 308 648 | 308 603 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 860 708 | 933 378 |
| Summa kortfristiga skulder | | 20 737 424 | 25 222 360 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 97 379 363 | 99 093 556 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 36 163 | -237 665 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 544 141 | 837 860 |
| | 1 580 304 | 600 195 |
| Erhållen ränta | 70 213 | 44 431 |
| Erlagd ränta | -1 791 415 | -1 601 631 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -140 898 | -957 005 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -19 933 | -77 540 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -25 701 | 70 963 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -186 532 | -963 582 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -436 438 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -436 438 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | 0 | -452 920 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | -452 920 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -186 532 | -1 852 940 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 5 127 150 | 6 980 090 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 4 940 618 | 5 127 150 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekebyvägen 26-32 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, 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:

| | |
|--------------------------|---------|
| Stomme och grund | 1,04 % |
| Yttertak | 7,56 % |
| Fasader | 1,35 % |
| Balkonger | 3,36 % |
| Fönster | 12,96 % |
| Stamledningar VA | 5,34 % |
| Stamledningar Värme | 1,93 % |
| Styr & övervakning | 3,94 % |
| Ventilation | 6,98 % |
| El | 5,34 % |
| Hissar | 45,36 % |
| Maskiner och inventarier | 20,00 % |

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.

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 | 3 251 796 | 2 720 520 |
| Hysesintäkter bostäder | 769 926 | 739 416 |
| Bredband | 250 140 | 249 734 |
| Påminnelseavgift | 300 | 540 |
| Dröjsmålsränta | 0 | 55 |
| Pantsättningsavgift | 3 528 | 8 261 |
| Överlåtelseavgift | 7 276 | 12 777 |
| Administrativ avgift | 4 361 | 1 960 |
| Andrahandsuthyrning | 10 780 | 12 428 |
| Vidarefakturerade kostnader | 0 | 21 096 |
| Öres- och kronutjämning | 1 | -1 |
| Summa | 4 298 108 | 3 766 786 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter | 13 393 | 86 818 |
| Summa | 13 393 | 86 818 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 87 829 | 87 163 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0 | 34 128 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 102 834 | 36 900 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 5 738 | 0 |
| Städning enligt avtal | 43 645 | 42 173 |
| Städning utöver avtal | 0 | 8 238 |
| Hissbesiktning | 0 | 15 360 |
| Gårdkostnader | 3 052 | 2 373 |
| Gemensamma utrymmen | 1 850 | 13 509 |
| Sophantering | 3 038 | 7 238 |
| Snöröjning/sandning | 52 304 | 77 197 |
| Serviceavtal | 26 087 | 18 118 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 26 732 | 21 460 |
| Förbrukningsmaterial | 11 570 | 18 517 |
| Summa | 364 679 | 382 374 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Bostadsrättslägenheter | 0 | 2 613 |
| Tvättstuga | 9 872 | 12 393 |
| Dörrar och lås/porttele | 11 430 | 4 502 |
| VVS | 52 632 | 37 365 |
| Elinstallationer | 3 660 | 0 |
| Hissar | 20 871 | 90 249 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 25 839 |
| Summa | 98 465 | 172 961 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------|---------------|----------------|
| Tvättstuga | 0 | 49 926 |
| VVS | 0 | 63 375 |
| Fönster | 49 875 | 448 875 |
| Summa | 49 875 | 562 176 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El | 207 038 | 194 594 |
| Uppvärmning | 580 071 | 563 762 |
| Vatten | 458 469 | 373 246 |
| Sophämtning/renhållning | 131 141 | 159 387 |
| Grovsopor | 6 494 | 0 |
| Summa | 1 383 213 | 1 290 989 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 98 638 | 16 468 |
| Skadedjursförsäkring | 29 652 | 23 425 |
| Bredband | 297 316 | 292 274 |
| Fastighetsskatt | 110 336 | 104 320 |
| Summa | 535 942 | 436 487 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation | 4 421 | 684 |
| Juridiska åtgärder | 0 | 71 057 |
| Inkassokostnader | 463 | 32 342 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 42 270 | 64 376 |
| Revisionsarvoden internrevisor | 0 | 4 635 |
| Fritids och trivselkostnader | 0 | 1 885 |
| Föreningskostnader | 2 093 | 1 316 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 84 315 | 76 703 |
| Överlåtelsekostnad | 8 820 | 15 763 |
| Pantsättningskostnad | 6 468 | 6 303 |
| Korttidsinventarier | 0 | 7 858 |
| Administration | 9 396 | 13 683 |
| Konsultkostnader | 32 920 | 14 536 |
| Bostadsrätterna Sverige | 6 560 | 0 |
| Föreningsavgifter | 1 400 | 0 |
| Summa | 199 126 | 311 140 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 76 800 | 76 800 |
| Övriga arvoden | 4 635 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | 18 462 | 20 482 |
| Summa | 99 897 | 97 282 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 686 914 | 1 643 444 |
| Summa | 1 686 914 | 1 643 444 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 101 016 406 | 100 579 968 |
| Årets inköp | 0 | 436 438 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 101 016 406 | 101 016 406 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -7 289 904 | -6 468 136 |
| Årets avskrivning | -1 529 004 | -821 768 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -8 818 908 | -7 289 904 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 92 197 498 | 93 726 502 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>22 456 300</i> | <i>22 456 300</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 57 000 000 | 61 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 16 800 000 | 21 800 000 |
| Summa | 73 800 000 | 82 800 000 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 80 431 | 80 431 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 80 431 | 80 431 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -55 964 | -39 872 |
| Årets avskrivning | -15 137 | -16 092 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -71 101 | -55 964 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 9 330 | 24 467 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 11 542 | 8 802 |
| Transaktionskonto | 696 232 | 937 019 |
| Borgo räntekonto | 1 058 392 | 1 070 300 |
| Summa | 1 766 166 | 2 016 121 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 26 996 | 18 699 |
| Förutbet fast skötsel | 0 | 331 |
| Förutbet försäkr premier | 81 520 | 82 334 |
| Förutbet bredband | 75 008 | 74 329 |
| Upplupna ränteintäkter | 6 434 | 9 887 |
| Summa | 189 958 | 185 580 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2028-10-30 | 2,91 % | 14 149 994 | 14 149 994 |
| Stadshypotek | 2026-09-30 | 2,64 % | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Stadshypotek | 2028-09-30 | 2,94 % | 9 300 000 | 9 300 000 |
| Stadshypotek | 2026-10-30 | 2,66 % | 1 360 000 | 1 360 000 |
| Stadshypotek | 2026-09-30 | 4,14 % | 8 088 180 | 8 088 180 |
| Summa | | | 42 898 174 | 42 898 174 |
| Varav kortfristig del | | | 19 448 180 | 23 802 914 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 898 174 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 | 0 | 5 730 |
| Uppl kostnad Fastskött entrepr | 7 292 | 0 |
| Uppl kostn el | 18 275 | 18 994 |
| Uppl kostnad Värme | 69 792 | 73 346 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 37 229 | 32 188 |
| Uppl kostn räntor | 242 773 | 347 274 |
| Uppl kostnad arvoden | 76 800 | 76 800 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 24 130 | 24 130 |
| Förutbet hyror/avgifter | 384 417 | 354 916 |
| Summa | 860 708 | 933 378 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 52 500 000 | 52 500 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-05.

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

Vallentuna

Anna Johansson
Ledamot

Heléne Hegardt
Ledamot

Jan Björnfot
Ledamot

Johan Leinonen
Ledamot

Jörgen Gustafsson
Ordförande

Urban Albertsson
Ledamot

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

BDO
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 11:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.03.2026 14:39

DOCUMENT ID:

H1Mptegy9WI

ENVELOPE ID:

rJ2tlgyqbl-H1Mptegy9WI

DOCUMENT NAME:

Brf Ekebyvägen 26-32, 769629-3997 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

7909fa9126f3d89d1304970681d196a264a0e93dae7cd0ddbc3a5adf2517273f59d25665c7d371bd2197f295c745d04e17f8613aa47d3b95ea163d5a9582a2fe

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. JÖRGEN GUSTAFSSON ormtaxi@gmail.com |  Signed Authenticated | 11.03.2026 15:02 11.03.2026 14:43 | eID Low | Swedish BankID IP: 37.247.26.251 |
| 2. ANNA VIKTORIA JOHANS SON anna_j_8710@hotmail.co m |  Signed Authenticated | 11.03.2026 19:05 11.03.2026 19:04 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.229.50.36 |
| 3. Jan Stefan Björnfot kettilhult@gmail.com |  Signed Authenticated | 11.03.2026 20:40 11.03.2026 20:40 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.229.57.54 |
| 4. Heléne Margareta Hegard t helle.hegardt@gmail.com |  Signed Authenticated | 12.03.2026 07:58 12.03.2026 07:58 | eID Low | Swedish BankID IP: 193.234.226.11 |
| 5. Urban Albertsson urban.albertsson@gmail.c om |  Signed Authenticated | 14.03.2026 09:49 14.03.2026 09:47 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.229.49.215 |
| 6. Johan Leinonen johan.leinonen@gmail.co m |  Signed Authenticated | 17.03.2026 21:40 17.03.2026 21:39 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.229.62.59 |
| 7. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.s e |  Signed Authenticated | 18.03.2026 11:06 18.03.2026 11:04 | eID Low | Swedish BankID IP: 212.247.252.252 |

* 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