

# Årsredovisning 2025

Brf Ekern

769603-4169



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekern

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

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

## 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. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</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

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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-06 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Svea Artilleri 6	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 81 bostadsrätter om totalt 6 898 kvm och 3 lokaler om 511 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 889 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ann-Marie Löf	Ordförande
Patrik Dahl	Styrelseledamot
Anna Tisell	Styrelseledamot
Anders Fondberg	Styrelseledamot
Bengt Ohlsson	Styrelseledamot
Caroline Forsman	Styrelseledamot
Lennart Sandström	Styrelseledamot
Urban Berlinde	Suppleant
Fredrik Ahlin	Suppleant
Marlene Pehrsson	Suppleant

### Valberedning

Helana Anderin och Camilla Engberg.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Elena Entina Auktoriserad revisor Baker Tilly Stockholm KB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Byte av hisslinor i tre hissar.  
Installation av laddstationer i garage.  
Installation av automatiska dörröppnare i samtliga portar.  
Byte av dilatationsfogar på Löjtnantsgatan.
- 2022** ● Spolning av avloppstammar.  
Målning av sockeln på Löjtnantsgatan.  
Byte av blandare hos hyresgäster.  
Byte av dörröppnare på Starrängsringen 45.  
Byte av hisslinor i tre hissar.
- 2023** ● Avslutande målning av socklar på Löjtnantsgatan.  
Införande av nytt stödsystem för underhållsplanen.  
Tilläggsisolering av takparti ovanför portarna L16 och L18.  
Ersättning av kvicksilverlampor med LED-ljuskällor i all parkbelysning.  
Iordningställanderitning av skyddsrum.  
Nya stadgar.
- 2024** ● Installation av nya torkskåp.  
Nytt staket runt elskåp.  
Rengöring av solceller.  
Byte av leksand i sandlådan.  
Besiktning hissar.  
Löpande utredning och åtgärder av portautomatik.  
Löpande utredning och åtgärder kring varmvattensproblematik.  
Underhåll av takfläktar.  
Åtgärd av förhöjda brunnar på innergården.
- 2025** ● Stampsolning.  
Uppgradering av portuppgångar med bla digitala skärmar.  
Ommålning av hisspartier.  
Besiktning av balkonger och balkongdörrar.  
Besiktning av lekplats.  
OVK på förskolan.  
Nya routere och digitalboxar till samtliga lägenheter.  
Utbyte av föråldrat skyddsrumsmaterial i våra två skyddsrum.

## Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av hisslinor.  
Renovering av garage.  
Byte av takfläktar.  
Byte samt komplettering av nya tappvattenventiler.  
Rengöring av solceller.

## Avtal med leverantörer

Bredbands-, TV- och telefonileverantör	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El-leverantör/elköpare	Boo Energi
Fastighetsförsäkring	IF Skadeförsäkring
Hissbesiktning	Dekra
Hissentreprenör	SMW Elevator/St:Eriks Hiss
Skadedjurshantering	Anticimex
Snöskottning av tak	JW Plåtslageri
Städtjänster	Keab
Teknisk förvaltning	Nordstaden
Trädgådsentreprenör	IT Underhåll
Tvättstugeunderhåll	Söderkyl
Värmesystem, drift- och underhållsleverantör	Enex

## Medlem i samfällighet

Samfälligheten förvaltar föreningen innehar en ägarandel om 10 % i Fontänens samfällighetsförening. För räkenskapsåret 2025 uppgick föreningens andel av samfällighetens totala löpande kostnader till 88 740 kr. Föreningen innehar en ägarandel om 6 % i Sopsug Starrbäcken samfällighetsförening. För räkenskapsåret 2025 uppgick föreningens andel av samfällighetens totala löpande kostnader till 234 216 kr. Föreningen innehar en ägarandel om 11 % i Starrbäcksängens garagesamfällighetsförening. För räkenskapsåret 2025 uppgick föreningens andel av samfällighetens totala löpande kostnader till 457 740 kr för hyra av 40 platser. Föreningen disponerar 40 garageplatser som upplåts till medlemmar. Intäkterna uppgick till 600 000 kr, vilket medförde ett positivt netto om cirka 143 000 kr för 2025. Det är en differens mellan summeringen av ovan kostnader samt kostnad i Not 8. Anledningen är en felperiodisering från 2024 som belastar 2025.

## Övrig verksamhetsinformation

Årsredovisningen presenteras i tkr.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens ekonomi har under 2025 stärkts genom två betydande engångshändelser. En tidigare hyresrätt har upplåtits till bostadsrätt, vilket tillfört föreningen cirka 6,5 mnkr i likvida medel före försäljningsomkostnader. Efter upplåtelsen kvarstår en hyresrätt, vilken utgör en potentiell framtida kapitaltillgång.

Föreningen har även erhållit en retroaktiv momsåterbetalning om drygt 1,0 mnkr avseende perioden 2019–2024. Återbetalningen grundas på förtydligad rättstillämpning avseende avdragsrätt för mervärdesskatt i bostadsrättsföreningar med lokalintäkter. Beloppet har redovisats som en engångsintäkt under räkenskapsåret och påverkar inte föreningens långsiktiga intjäningsförmåga.

Överskottslikviditet placeras löpande på räntebärande sparkonton hos SBAB med löptider om 1–2 år.

Under året har en omfattande renovering av garaget, som förvaltas genom Starrbäckens garagesamfällighet, påbörjats. Föreningens andel av investeringen uppgår till cirka 2,9 mnkr och har redovisats som pågående nyanläggning. Aktivering sker när anläggningen tas i bruk, vilket bedöms ske under 2026, varpå avskrivning påbörjas.

Vidare har föreningens nio entréer rustats upp. I samband med detta har digitala informationskärmar installerats för att förbättra informationsspridning och funktion i gemensamma utrymmen.

Föreningen är skuldfri och redovisar vid årets slut en nettokassa om cirka 31 mnkr. Kapitalnivån ger god motståndskraft mot framtida underhållsbehov. Styrelsens långsiktiga inriktning är att verksamheten över tid ska vara kassaflödesneutral, vilket innebär att avgifter och löpande intäkter balanseras mot driftkostnader och planerat underhåll. Vid framtida mycket omfattande investeringar, såsom ett stambyte, kan extern finansiering bli aktuell.

### Förändringar i avtal

Styrelsen har under året genomfört sedvanlig översyn av föreningens leverantörsavtal. Under året har föreningen bytt hissleverantör till St:Eriks Hiss.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 126 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 082	5 137	5 052	5 388
Resultat efter fin. poster	-477	-111	283	-1 765
Soliditet (%)	99	99	99	99
Yttre fond	8 001	6 935	6 073	5 009
Taxeringsvärde	424 000	395 400	395 400	395 400
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	368	369	369	431
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	40,7	48,6	45,5	54,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	199	121	197	-59
Elkostnad / kvm totalyta, kr	129	151	169	87
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	11	66
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	44	23	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	177	195	204	167
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat om 88 tkr för räkenskapsåret 2025. Resultatet påverkas av avskrivningar om 950 tkr, vilka är en bokföringsmässig kostnad som inte medför något utflöde av likviditet. Exklusive avskrivningar uppvisar verksamheten ett positivt kassaflöde. Styrelsen bedömer att föreningen trots det negativa resultatet har en god ekonomisk ställning. Föreningen är skuldfri och redovisar en nettokassa om cirka 31 mnkr vid årets slut.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	133 766	-	1 369	135 136
Upplåtelseavgifter	42 715	-	5 131	47 845
Fond, yttre underhåll	6 935	-	1 067	8 001
Balanserat resultat	-4 344	-111	-1 067	-5 521
Årets resultat	-111	111	-477	-477
<b>Eget kapital</b>	<b>178 961</b>	<b>0</b>	<b>6 023</b>	<b>184 984</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 521
Årets resultat	-477
<b>Totalt</b>	<b>-5 999</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 186
Att från yttre fond i anspråk ta	-625
Balanseras i ny räkning	-6 560
	<hr/>
	<b>-5 999</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	5 082	5 137
Övriga rörelseintäkter	3	1 092	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 174</b>	<b>5 137</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 812	-4 818
Övriga externa kostnader	9	-431	-216
Personalkostnader	10	-194	-192
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-957	-947
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 393</b>	<b>-6 173</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 219</b>	<b>-1 036</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		741	926
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	1	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>742</b>	<b>926</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-477</b>	<b>-111</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-477</b>	<b>-111</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	150 314	151 201
Maskiner och inventarier	13	1 030	515
Pågående projekt	14	2 933	341
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>154 276</b>	<b>152 057</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	4	4
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4</b>	<b>4</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>154 280</b>	<b>152 060</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		54	9
Övriga fordringar	16	2 059	1 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	833	1 121
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 947</b>	<b>2 827</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		29 368	25 504
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>29 368</b>	<b>25 504</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 314</b>	<b>28 330</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>186 594</b>	<b>180 390</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		182 981	176 481
Fond för yttre underhåll		8 001	6 935
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>190 982</b>	<b>183 416</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 521	-4 344
Årets resultat		-477	-111
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 999</b>	<b>-4 455</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>184 984</b>	<b>178 961</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		314	200
Skatteskulder		14	0
Övriga kortfristiga skulder		190	174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 092	1 055
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 610</b>	<b>1 429</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>186 594</b>	<b>180 390</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 219</b>	<b>-1 036</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	957	947
	<b>-263</b>	<b>-89</b>
Erhållen ränta	908	578
Erlagd ränta	1	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>646</b>	<b>488</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-64	-75
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	181	-95
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>762</b>	<b>318</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående reparation av garage	-3 176	-341
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 176</b>	<b>-341</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ombildning av hyresrätt	6 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>6 500</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>4 086</b>	<b>-22</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>27 184</b>	<b>27 206</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>31 270</b>	<b>27 184</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ekern är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Byggnad	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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	2 514	2 499
Hysesintäkter, bostäder	117	214
Hysesintäkter, lokaler	1 704	1 676
Hysesintäkter, p-platser	600	598
Kabel-TV/Bredband	3	3
El	121	91
Övriga intäkter	23	56
<b>Summa</b>	<b>5 082</b>	<b>5 137</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Övriga intäkter	0	0
Återvunnen moms	1 092	0
Övriga rörelseintäkter	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 092</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	289	199
Städning	126	122
Besiktning och service	92	118
Brandskydd	3	0
Trädgårdsarbete	208	286
Övrigt	2	113
Snöskottning	22	15
<b>Summa</b>	<b>742</b>	<b>855</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	101
Bostäder VVS	0	4
Lokaler	0	4
Tvättstuga	16	87
Trapphus/port/entr	23	15
Soprum/miljöanläggning	0	6
Dörrar och lås/porttele	183	110
Övriga gemensamma utrymmen	0	6
VA	245	31
Värme	6	24
Ventilation	173	341
El	38	51
Hissar	133	75
Tak	0	11
Fasader	3	0
Balkonger	0	1
Gård/markytor	0	55
Garage och p-platser	0	12
<b>Summa</b>	<b>819</b>	<b>934</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	762	29
Källarutrymmen	86	0
VA	47	0
Fasader	60	90
Balkonger	79	0
Gård/markytor	60	0
<b>Summa</b>	<b>1 094</b>	<b>120</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Boo Energi	406	506
Fastighetsel	616	683
Vatten	373	350
Sophämtning	58	44
<b>Summa</b>	<b>1 452</b>	<b>1 583</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	114	107
Kabel-TV	28	28
Bredband	114	97
Bredband/Kabeltv	228	94
Samfällighet	880	676
Fastighetsskatt	341	324
<b>Summa</b>	<b>1 705</b>	<b>1 326</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	129	87
Förbrukningsmaterial	11	0
Programvaror	0	0
Juridiska kostnader	40	0
Revisionsarvoden	21	18
Ekonomisk förvaltning	113	112
Konsultkostnader	116	0
<b>Summa</b>	<b>431</b>	<b>216</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147	143
Övriga arvoden	3	0
Löner, arbetare	0	3
Sociala avgifter	44	46
<b>Summa</b>	<b>194</b>	<b>192</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	-1	0
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	164 985	164 985
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>164 985</b>	<b>164 985</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 784	-12 896
Årets avskrivning	-887	-887
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 671</b>	<b>-13 784</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>150 314</b>	<b>151 201</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 699</i>	<i>45 699</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	177 800	133 400
Taxeringsvärde mark	246 200	262 000
<b>Summa</b>	<b>424 000</b>	<b>395 400</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 124	1 124
Årets inköp	584	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 708</b>	<b>1 124</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-609	-550
Årets avskrivning	-69	-60
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-679</b>	<b>-609</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 030</b>	<b>515</b>

## NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	341	0
Årets investeringar	4 526	375
Omfört till Byggnad	-1 935	-35
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>2 933</b>	<b>341</b>

### NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	4	4
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	142	2
Skattefordringar	14	14
Nabo klientmedelskonto	1 118	1 064
Borgo	784	616
<b>Summa</b>	<b>2 059</b>	<b>1 696</b>

### NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	331	387
Fastighetsskötsel	44	0
Försäkringspremier	39	37
Kabel-TV	7	7
Bredband	0	114
Förvaltning	32	30
Inkomsträntor	380	546
<b>Summa</b>	<b>833</b>	<b>1 121</b>

### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	0
Fastighetsskötsel	2	10
Städning	10	10
El	139	120
Vatten	86	74
Löner	122	122
Sociala avgifter	38	38
Förutbetalda avgifter/hyror	663	666
Beräknat revisionsarvode	15	15
<b>Summa</b>	<b>1 092</b>	<b>1 055</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 099	43 099

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 kommer föreningen att övergå från redovisningsregelverket K2 till K3. Övergången innebär att fastigheten delas upp i komponenter, exempelvis tak, fönster, stammar och stomme, vilka skrivs av utifrån respektive bedömd nyttjandeperiod i stället för en gemensam avskrivning för hela byggnaden. Förändringen medför att årliga avskrivningar beräknas öka jämfört med tidigare redovisningsprincip. Detta påverkar det redovisade resultatet men har ingen påverkan på föreningens likviditet eller kassaflöde. Effekten av övergången kommer att framgå av kommande årsredovisning. Vidare pågår arbete med att anpassa föreningen till kommande krav på fastighetsnära insamling av förpackningar. Enligt gällande regelverk ska insamling av papper, plast, glas och metall erbjudas i anslutning till fastigheten. Föreningen avser att genomföra nödvändiga åtgärder under 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Stockholm

---

Anders Fondberg  
Styrelseledamot

---

Ann-Marie Löf  
Ordförande

---

Anna Tisell  
Styrelseledamot

---

Bengt Ohlsson  
Styrelseledamot

---

Caroline Forsman  
Styrelseledamot

---

Lennart Sandström  
Styrelseledamot

---

Patrik Dahl  
Styrelseledamot

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

---

Baker Tilly Stockholm KB  
Elena Entina  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 13:02

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 28.04.2026 15:45

**DOCUMENT ID:**

SkrecVC6-l

**ENVELOPE ID:**

SJeBgqNCpbl-SkrecVC6-l

**DOCUMENT NAME:**

Brf Ekern, 769603-4169 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf  
22 pages

**SHA-512:**

575c7e36878931e5b24f8bfd9c2a2d930ef8b2a8c6d4a6  
956ca7388fb20f900805e28641b61435b8b2cdab421227  
7de0f84216eb819c67d24a83bd848a19354

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. Patrik Dahl patrik.dahl@brfekern.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 15:48 28.04.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.66.157
2. LENNART SANDSTRÖM lennart.sandstrom@brfekern.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 15:52 28.04.2026 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.46
3. Lars Anders Torvald Fondberg a.fondberg@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 16:02 28.04.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.214.211
4. Caroline Hanna Sofia Forsman caroline.magnusson@brfekern.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 16:39 28.04.2026 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.166
5. ANN-MARIE MARGARETA LÖF annmarie.lof@brfekern.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 16:47 28.04.2026 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.68
6. ANNA TISELL anna.tisell@brfekern.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 17:32 28.04.2026 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.195.2
7. Bengt Ohlsson bengt.ohlsson@brfekern.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 23:37 28.04.2026 22:40	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.214.244
8. Elena Entina elena.entina@bakertillystockholm.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:02 29.04.2026 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.52.139

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

## 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 Ekern

Org.nr 769603-4169

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekern för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### ***Revisorns ansvar***

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekern räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Elena Entina  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 13:01

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 28.04.2026 15:45

**DOCUMENT ID:**

SJrlqVCaWx

**ENVELOPE ID:**

SyBe9E06bl-SJrlqVCaWx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025 Brf Ekern.pdf

4 pages

**SHA-512:**

1a2dcdfce67a8902b1a149e9f2df1e888d73df3b6e6bdb5  
b555c968efaae55a43502e68ba76505c0315a6f3eb8e5a  
b06fbb32c981e7962aad4d5da814e348f94

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elena Entina	Signed	29.04.2026 13:01	eID	Swedish BankID
elena.entina@bakertillyst ockholm.se	Authenticated	29.04.2026 13:00	Low	IP: 135.225.52.139

\* 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