Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö med säte i EKERÖ org.nr. 716418-0635 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ekerö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekebyhov 1:527	1985-01-01	1985
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
113	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 148
5	förråd	29
65	garageplatser	0
67	p-platser	0
Totalt 250 objekt		**10 177**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 28 st 2 rok, 49 st 3 rok, 30 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Ekerö Närlunda GA:4	G:A	717909-4045	807 / 4749.04	Vägar med tillhörande slänter, Diken och dagvattenbrunnar, Mötesplatser, Vägbelysning, Parkeringsplatser, Grönområden, Gång-och cykelvägar, Gångbanor

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Athina Lindqvist	Ordförande	2023-07-19	2025-05-18
Athina Lindqvist	Suppleant	2025-05-18	
Noor Mousawi	Ordförande	2025-05-18	
Noor Mousawi	Ledamot	2024-05-28	
Jörgen Andersson	Ledamot	2023-05-10	
Stefan Eriksson	Ledamot	2025-05-18	
Ann-Sofie Ljung	Ledamot	2023-05-10	2025-05-18
Martin Nilsson	Ledamot	2022-05-20	
Emanuel Carlsson	Ledamot	2025-05-18	
Annie Bäcknäs	Ledamot	2025-05-18	
Simon Palmert	Ledamot	2023-05-10	2025-05-18
Simon Palmert	Suppleant	2025-05-18	
Sara Staffansson	Suppleant	2023-05-10	2025-05-18
Andreas Ljungberg	Suppleant	2024-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Nilsson, Noor Mousawi, Athina Lindqvist, Simon Palmert och Andreas Ljungberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Sonny Wallgren, Håkan Olsson och Mathias Wikland valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 5 % från 2025-01-01.
Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 4 % från 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i april 2025.

Övriga väsentliga händelser under 2025:

- Målning nedre plan kvarterslokalen- Entré, tvättstuga, våtrum.
- Målning av entre samt WC övre plan. Utbyte av plastmatta och vitvaror.
- Komplettering/utbyte av stolar / bord och köksredskap. Bord och stolar i köket byttes ej.
- Målning väggar och betonggolv panncentralen.

De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

- 2019 - Fönsterrenovering och åtgärd av skärmtak, hängrännor och stuprör
- 2019 - Ommålning av utsida fönster
- 2020 - Nya vindskydd
- 2020 - Taken har tvättats från mossa och alger
- 2020 - Nya maskiner har installerats i tvättstugan
- 2020 - Fjärrvärme drogs in till värmecentralen, som spetsvärme
- 2020 - Lagstadgad radonmätning
- 2020-2022 Målning genomförts av föreningens samtliga träfasader samt förråd, och även träpanel har bytts ut vid behov.
- 2021 - Låssystem till samtliga gemensamhetsutrymmen är utbytt 2021
- 2021 - 2022 - Lokal har byggts om till lägenhet i kvartershuset och upplåts som bostadsrätt (Ekuddsvägen 12B)
- 2022 - Målning av parkeringslinjer i carportar
- 2022 - Källsorteringsrum har uppdaterats - för plast, kartong, metall och glas
- 2021-2022 - Föryngringsbeskärning av buskar, nedtagning av skadade träd

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 162 och under året har det tillkommit 19 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	148	21	10	85	142
Skuldsättning, kr/kvm	4 882	4 937	4 992	5 019	5 271
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 882	4 937	4 992	5 019	5 271
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	194	193	169	191	163
Årsavgifter, kr/kvm	743	708	608	586	586
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	89	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	802	762	681	635	633
Nettoomsättning, tkr	8 125	7 732	6 694	6 482	6 462
Resultat efter finansiella poster, tkr	270	-701	-806	-61	-592
Soliditet, %	22	22	23	23	20

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	4 537 925	0	0	4 537 925
Upplåtelseavgifter, kr	2 282 075	0	0	2 282 075
Underhållsfond, kr	23 661 296	0	2 095 700	25 756 996
S:a bundet eget kapital, kr	**30 481 296**	**0**	**2 095 700**	**32 576 996**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 114 394	-700 665	-2 095 700	-17 910 759
Årets resultat, kr	-700 665	700 665	269 855	269 855
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-15 815 059**	**0**	**-1 825 845**	**-17 640 904**
S:a eget kapital, kr	**14 666 237**	**0**	**269 855**	**14 936 092**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 296 000 kr samt ianspråktagande skett med 200 300 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 815 059
Årets resultat, kr	269 855
Reservation till underhållsfond, kr	-2 296 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	200 300
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-17 640 904**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-17 640 904**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 125 191	7 732 429
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 200	500
Summa Rörelseintäkter		**8 138 391**	**7 732 929**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 111 415	-5 163 982
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 419	-100 468
Personalkostnader	Not 6	-133 802	-137 566
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-967 238	-912 458
Summa Rörelsekostnader		**-6 350 875**	**-6 314 474**
Rörelseresultat		**1 787 516**	**1 418 455**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	11 418	26 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 529 079	-2 145 360
Summa Finansiella poster		**-1 517 661**	**-2 119 120**
Resultat efter finansiella poster		**269 855**	**-700 665**
Resultat före skatt		**269 855**	**-700 665**
Årets resultat		**269 855**	**-700 665**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	63 721 346	64 681 209
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	36 875	44 250
Summa Materiella anläggningstillgångar		**63 758 221**	**64 725 459**
Summa Anläggningstillgångar		**63 758 221**	**64 725 459**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		398	396
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 760 478	722 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	330 086	291 434
Summa Kortfristiga fordringar		**2 090 962**	**1 014 615**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	583 128	531 857
Summa Kassa och bank		**583 128**	**531 857**
Summa Omsättningstillgångar		**2 674 090**	**1 546 472**
Summa Tillgångar		**66 432 311**	**66 271 931**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 820 000	6 820 000
Fond för yttre underhåll		25 756 996	23 661 296
Summa Bundet eget kapital		**32 576 996**	**30 481 296**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 910 759	-15 114 394
Årets resultat		269 855	-700 665
Summa Ansamlad förlust		**-17 640 904**	**-15 815 059**
Summa Eget kapital		**14 936 092**	**14 666 237**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	6 890 541
Summa Långfristiga skulder		**0**	**6 890 541**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	49 540 226	43 208 969
Leverantörsskulder		318 571	183 731
Skatteskulder		89 556	102 358
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	13 316	11 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 534 550	1 208 207
Summa Kortfristiga skulder		**51 496 219**	**44 715 153**
Summa Skulder		**51 496 219**	**51 605 694**
Summa Eget kapital och skulder		**66 432 311**	**66 271 931**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 787 516	1 418 455
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	967 238	912 458
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**967 238**	**912 458**
Erhållen ränta	12 936	23 002
Erlagd ränta	-1 472 296	-2 245 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 295 394**	**108 187**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-45 886	-84 050
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	393 026	-434 536
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**347 140**	**-518 586**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 642 534**	**-410 399**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-559 284	-559 284
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-559 284**	**-559 284**
Årets kassaflöde	**1 083 250**	**-969 683**
Likvida medel vid årets början	**1 259 050**	**2 228 733**
Likvida medel vid årets slut	**2 342 300**	**1 259 050**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 539 408	7 180 368
	Hyror garage och parkeringsplatser	471 728	456 145
	Hyror övrigt	49 200	47 800
	Övriga primära intäkter	86 974	80 486
	Summa Bruttoomsättning	**8 147 310**	**7 764 799**
	Hyresbortfall	-22 119	-32 370
	Summa	**-22 119**	**-32 370**
	Summa Nettoomsättning	**8 125 191**	**7 732 429**

Not 3	**Övriga rörelseintäkter**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	13 200	500
	Summa Övriga rörelseintäkter	**13 200**	**500**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-463 590	-497 537
	Snö och halk-bekämpning	-90 468	-194 283
	Reparationer	-146 801	-141 116
	Planerat underhåll	-200 300	0
	Försäkringsskador	-69 401	-280 425
	El	-810 936	-840 925
	Uppvärmning	-360 072	-325 328
	Vatten	-797 214	-794 723
	Sophämtning	-363 457	-404 227
	Fastighetsförsäkring	-211 870	-193 306
	Kabel-TV och bredband	-458 944	-425 314
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 138 362	-1 066 800
	Summa Driftskostnader	**-5 111 415**	**-5 163 982**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 978	-21 868
	Administrationskostnader	-56 666	-25 357
	Extern revision	-27 250	-25 625
	Medlemsavgifter	-8 180	-8 180
	Föreningsverksamhet	-12 500	-12 500
	Övriga förvaltningskostnader	-5 845	-6 939
	Summa Övriga externa kostnader	**-138 419**	**-100 468**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-104 996	-104 999
	Sociala avgifter	-28 806	-32 567
	Summa Personalkostnader	**-133 802**	**-137 566**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	447	162
	Ränteintäkter placeringar	10 047	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	924	26 078
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**11 418**	**26 240**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 525 886	-2 144 128
	Övriga räntekostnader	-3 193	-1 232
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 529 079**	**-2 145 360**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 949 320	74 949 320
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 700 000	11 700 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**86 649 320**	**86 649 320**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-21 968 111	-21 063 028
	Årets avskrivningar	-959 863	-905 083
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-22 927 974**	**-21 968 111**
	Utgående redovisat värde	**63 721 346**	**64 681 209**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 710 000	108 013 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 800 000	61 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**241 510 000**	**169 613 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	75 156 600	75 156 600
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**75 156 600**	**75 156 600**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	73 750	73 750
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**73 750**	**73 750**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-29 500	-22 125
	Årets avskrivningar	-7 375	-7 375
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-36 875**	**-29 500**
	Utgående redovisat värde	**36 875**	**44 250**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 759 172	727 193
	Övriga fordringar	1 306	-4 408
	Summa Övriga fordringar	**1 760 478**	**722 785**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	1 720	3 238
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328 366	288 196
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**330 086**	**291 434**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	75	75
	Bankkonto 7	40 258	27 024
	Bankkonto 8	26 668	196
	Bankkonto 9	516 127	504 562
	Summa Kassa och bank	**583 128**	**531 857**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,94%	2026-09-01	6 818 577	71 964
Stadshypotek AB	2,65%	2026-02-06	3 513 325	59 928
Stadshypotek AB	2,40%	2026-01-15	7 633 672	82 752
Stadshypotek AB	2,44%	2026-03-04	7 797 371	82 732
Stadshypotek AB	2,40%	2026-03-30	885 080	9 392
Stadshypotek AB	2,44%	2026-04-27	3 637 998	38 908
Stadshypotek AB	2,50%	2026-04-29	3 847 694	43 476
Stadshypotek AB	2,50%	2026-04-29	6 212 700	70 200
Stadshypotek AB	2,65%	2026-01-14	9 193 809	99 932
			49 540 226	**559 284**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	49 540 226
Kortfristig del	49 540 226
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	559 284
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 237 136
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,94%	2026-09-01	6 818 577	71 964
Stadshypotek AB	2,65%	2026-02-06	3 513 325	59 928
Stadshypotek AB	2,40%	2026-01-15	7 633 672	82 752
Stadshypotek AB	2,44%	2026-03-04	7 797 371	82 732
Stadshypotek AB	2,40%	2026-03-30	885 080	9 392
Stadshypotek AB	2,44%	2026-04-27	3 637 998	38 908
Stadshypotek AB	2,50%	2026-04-29	3 847 694	43 476
Stadshypotek AB	2,50%	2026-04-29	6 212 700	70 200
Stadshypotek AB	2,65%	2026-01-14	9 193 809	99 932
			49 540 226	**559 284**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	49 540 226
Kortfristig del	49 540 226

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	3 330	280
	Källskatt	0	1 500
	Övriga kortfristiga skulder	9 986	10 108
	Summa Övriga skulder	**13 316**	**11 888**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	670 949	643 824
	Upplupna räntekostnader	325 337	268 554
	Övriga upplupna kostnader	538 264	295 829
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 534 550**	**1 208 207**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-03-30.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekeby i Ekerö, org.nr. 716418-0635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekeby i Ekerö för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Noor Mousawi
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 19:50:44

Emanuel Carlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 06:53:01

Annie Bäcknäs
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:37:48

Jörgen Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 12:36:02

Stefan Eriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:56:35

Martin Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:44:29

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 21:28:05

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 21:27:43

Ordlista

Årsredovisning
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen
Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen
Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank
Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll
Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt
En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys
I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen
En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.