

# Bostadsrättsföreningen Ekskogen

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**

 phm partner



# Bostadsrättsföreningen Ekskogen

Org.nr: 769623-9602

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekskogen, 769623-9602, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelse**

Ordförande	Hendrik Dijkstra	2026
Ledamot	Erik Nilsson	2026
Ledamot	Patrik Dahlström	2026
Ledamot	David Skyman	2026
Suppleant	Anders Eriksson	2026
Suppleant	Mari-Louise Andersson	2026

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor      Beatrice Fejde, Sonora Revision AB

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Elin Eriksson, Natalie Guido och Rebecca Oliver.

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening, eller en ledamot och en suppleant i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Florsockret 1, Katrinplommonet 1 och Pudersockret 1 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 69 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförd 2015. Fastighetens adresser är Munstycksvägen 3, Pepparvägen 60, 62, 64 och 66 .

Föreningen upplåter 69 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler och 43 garageplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
9	23	7	21	9

Total tomtarea:	4 529	kvm
Total bostadsarea:	4 433	kvm
Total lokalarea	68	kvm
Total area Brflokaler	75	kvm
Total garagearea	450	kvm
Total area	4 576	kvm

#### Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	75	-
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	33	2040-07-02
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	35	2040-07-02

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-10-01.

#### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband & Kabel-TV	Telia Sverige AB
Städning	Samhall AB
Elavtal avseende volym	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Mätning el	Propeye Services AB
SBA	Bredablick Förvaltning AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Serviceavtal portar	UNA Portar AB
Serviceavtal ventilation	Indoor Energy Services AB

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 212 787 kr (212 751 kr 2024) och planerat underhåll för 194 305 kr (389 830 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-10-25 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 980 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 195 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-28. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter (2024 skedde 8 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 8 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 90 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 91 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 5 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	4 916	4 639	4 635	3 754
Resultat efter finansiella poster, tkr	-894	-1 054	-1 562	-460
Förändring av underhållsfond	786	571	-393	821
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-480	-424	-79	-80
Sparande, kr/kvm	100	117	203	184
Soliditet, (%)	77	77	77	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 022	971	906	767
Årsavgift för lokal, kr/kvm	1 181	1 245	1 020	887
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	94	95	88	92
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	970	926	840	730
Driftkostnad, kr/kvm	452	482	433	450
Energikostnad, kr/kvm	237	257	244	244
Ränta, kr/kvm	280	289	210	100
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	195	210	206	202
Skuldsättning, kr/kvm	8 511	9 375	9 534	9 561
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	9 489	9 517	9 677	9 705
Räntekänslighet, (%)	9	10	11	13
Snittränta, (%)	3.28	3.08	2.20	1.04

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	152 341 000	4 556 548	- 7 209 456	- 1 053 593
Disposition enligt föreningsstämma			-1 053 593	1 053 593
Avsättning till underhållsfond		980 000	-980 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-194 305	194 305	
Årets resultat				- 894 277
<b>Vid årets slut</b>	<b>152 341 000</b>	<b>5 342 243</b>	<b>- 9 048 744</b>	<b>- 894 277</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 8 263 049
Årets resultat före fondändring	- 894 277
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 980 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	194 305
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 9 943 021</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 9 943 021
<b>Totalt</b>	<b>- 9 943 021</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 583 767	4 375 724
Övriga rörelseintäkter	3	332 369	262 927
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 916 136</b>	<b>4 638 651</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4	-2 680 368	-2 806 562
Övriga kostnader	5	-409 596	-258 429
Personalkostnader	6	-117 599	-114 598
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 200 471	-1 200 471
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 408 034</b>	<b>-4 380 060</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>508 102</b>	<b>258 591</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 614	9 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 404 993	-1 321 544
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 402 379</b>	<b>-1 312 184</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-894 277</b>	<b>-1 053 593</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-894 277</b>	<b>-1 053 593</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-894 277</b>	<b>-1 053 593</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader och mark	8, 9	190 762 374	191 962 845	
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>190 762 374</b>	<b>191 962 845</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>190 762 374</b>				<b>191 962 845</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar		1 000	0	
Övriga fordringar	10	833 789	574 770	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	276 570	360 098	
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 111 359</b>	<b>934 868</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>1 111 359</b>				<b>934 868</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>				
<b>191 873 733</b>				<b>192 897 713</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		152 341 000	152 341 000
Underhållsfond		5 342 244	4 556 548
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>157 683 244</b>	<b>156 897 548</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 048 744	-7 209 456
Årets resultat		-894 277	-1 053 593
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 943 021</b>	<b>-8 263 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>147 740 223</b>	<b>148 634 499</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	12, 13	26 409 836	29 732 452
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 409 836</b>	<b>29 732 452</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>26 409 836</b>	<b>29 732 452</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	16 366 782	13 169 700
Leverantörsskulder		276 355	367 873
Skatteskulder		0	7 281
Övriga skulder		142 500	30 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	938 037	955 557
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 723 674</b>	<b>14 530 762</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>17 723 674</b>	<b>14 530 762</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>191 873 733</b>	<b>192 897 713</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		508 102	258 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 200 471	1 200 471
<b>Summa</b>		<b>1 708 573</b>	<b>1 459 062</b>
Erhållen ränta		2 614	9 360
Erlagd ränta		-1 404 993	-1 321 544
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>306 194</b>	<b>146 878</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		77 728	146 126
Förändring av rörelseskulder		-5 150	288 159
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>378 772</b>	<b>581 163</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring av långfristiga låneskulder		-125 534	-723 916
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-125 534</b>	<b>-723 916</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>253 238</b>	<b>-142 753</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>574 769</b>	<b>717 521</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>828 006</b>	<b>574 769</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Markanläggningar	10

## Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 298 496	4 093 595
Årsavgifter lokaler	80 316	76 488
Hyror p-platser/garage	204 955	205 641
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>4 583 767</b>	<b>4 375 724</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	28 638	17 750
El	246 296	230 130
Överlåtelseavgifter	5 843	9 791
Övriga intäkter	51 592	5 256
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>332 369</b>	<b>262 927</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 40 572 kr i form av ersättning för garagehyror.



#### Not 4. Fastighetskostnader

##### Driftskostnader

	2025	2024
El	354 912	368 363
Uppvärmning	607 998	604 179
Vatten och avlopp	229 195	204 197
Avfallshantering	78 668	73 868
Teknisk förvaltning	316 363	322 121
Serviceavtal	131 967	157 311
Besiktningkostnader	100 363	6 081
Systematiskt brandskyddsarbete	56 114	123 098
Bredband	145 348	157 350
Kabel-TV	66 004	54 002
Försäkringar	104 901	74 915
Förbrukningsmaterial	6 809	13 535
Övriga driftkostnader	30 285	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	44 350	44 960

**2 273 277**

**2 203 981**

##### Reparationer

Huskropp	1 263	0
Hiss	26 675	22 626
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 708	0
P-platser/garage	0	6 431
Klottersanering	1 841	1 003
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	1 881
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	81 611	54 192
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	7 824
VA & sanitet, installationer	11 974	41 760
Värme, installationer	0	3 650
Ventilation, installationer	74 520	58 584
El, installationer	0	14 799
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 194	0

**212 787**

**212 751**

##### Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	75 410	47 019
Hiss	71 650	62 500
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	154 595
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	81 250
P-platser/garage	25 995	0
Ventilation, installationer	21 250	0
VA & sanitet, installationer	0	44 466

**194 305**

**389 830**

##### Totalt fastighetskostnader

**2 680 368**

**2 806 562**



## Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 780	6 781
Förvaltningskostnader	168 240	150 208
Revision	39 800	36 625
Tele och post	13 784	12 212
Jurist- och advokatkostnader	0	41 563
Bankkostnader	0	2 939
IT-tjänster	4 842	2 001
Övriga externa tjänster	174 450	5 300
Övriga externa kostnader	1 700	800
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>409 596</b>	<b>258 429</b>

## Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	89 484	87 201
Sociala kostnader	28 116	27 397
	<b>117 599</b>	<b>114 598</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>117 599</b>	<b>114 598</b>

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	1 190 965	1 190 965
Markanläggningar	9 506	9 506
	<b>1 200 471</b>	<b>1 200 471</b>
<b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 200 471</b>	<b>1 200 471</b>

## Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	50 575 000	50 575 000
<b>Summa:</b>	<b>50 575 000</b>	<b>50 575 000</b>



<b>Not 9. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	142 915 900	142 915 900
Mark	60 000 000	60 000 000
Markanläggningar	95 066	95 066
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>203 010 966</b>	<b>203 010 966</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 11 016 433	- 9 825 468
Markanläggningar	- 31 688	- 22 182
Årets avskrivning på byggnader	- 1 190 965	- 1 190 965
Årets avskrivning på markanläggningar	- 9 506	- 9 506
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-12 248 592</b>	<b>-11 048 121</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>190 762 374</b>	<b>191 962 845</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	130 708 502	131 899 467
Mark	60 000 000	60 000 000
Markanläggningar	53 872	63 378
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	116 709 000	109 152 000
Taxeringsvärde mark	31 926 000	36 544 000
	<b>148 635 000</b>	<b>145 696 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	144 200 000	141 200 000
Lokaler	4 435 000	4 496 000
	<b>148 635 000</b>	<b>145 696 000</b>
<b>Not 10. Övriga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Klientmedelskonto Handelsbanken	828 006	574 769
Skattekonto	4 802	1
Skattefordringar	981	0
<b>Summa</b>	<b>833 789</b>	<b>574 770</b>
<b>Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna intäkter	122 707	106 479
Förutbetalda kostnader	153 863	253 619
<b>Summa</b>	<b>276 570</b>	<b>360 098</b>
<b>Not 12. Förfall fastighetslån</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 366 782	13 169 700
Förfaller 2-5 år från balansdagen	26 409 836	29 732 452
<b>Summa</b>	<b>42 776 618</b>	<b>42 902 152</b>



### Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	Löst		0	13 533 052
Swedbank	2026-10-23	4,24 %	15 557 200	15 599 400
SEB	2028-12-28	3,02 %	12 669 700	13 169 700
Stadshypotek	2027-06-30	4,51 %	600 000	600 000
Stadshypotek*	2026-02-20	2,90 %	416 666	0
Stadshypotek	2027-10-30	2,65 %	13 533 052	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>42 776 618</b>	<b>42 902 152</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

### Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	106 651	108 079
Upplupna räntekostnader	181 058	181 342
Förutbetalda intäkter	388 608	372 279
Upplupna revisionsarvoden	36 800	32 000
Upplupna kostnader	224 920	261 857
<b>Summa</b>	<b>938 037</b>	<b>955 557</b>

### Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 3 % från 1 januari 2026.  
Under 2026 kommer föreningen att gå över till K3-regelverk.



# Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-15

---

Hendrik Dijkstra  
Ordförande

---

Erik Nilsson  
Ledamot

---

Patrik Dahlström  
Ledamot

---

David Skyman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Beatrice Fejde, Sonora Revision AB  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

16.05.2026 16:00

**SENT BY OWNER:**

Evelina Abrahamsson • 15.05.2026 14:35

**DOCUMENT ID:**

ByPQmqV1zI

**ENVELOPE ID:**

SkP7XqEyMx-ByPQmqV1zI

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Ekskogen.  
pdf

17 pages

**SHA-512:**

0d17eefeaf7ecb1f3d0cc892ab3f4ea6046ad6b3a132d23  
f392cef914d99a265eeffb618712008069d4583dafdb110

47ac385020b661099acb859b67cbfddc15

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 (GET)	METHOD	DETAILS
DAVID SKYMAN	 Signed	15.05.2026 14:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/05/14)
	Authenticated	15.05.2026 14:36	Low	
HENDRIK ALEXANDER DIJK STRA	 Signed	15.05.2026 14:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/07/20)
	Authenticated	15.05.2026 14:52	Low	
Erik Richard Fritz Nilsson	 Signed	15.05.2026 17:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/01/26)
	Authenticated	15.05.2026 17:28	Low	
PATRIK JOHAN DAHLSTRÖM	 Signed	15.05.2026 18:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/03/17)
	Authenticated	15.05.2026 18:35	Low	
Beatrice Fejde	 Signed	16.05.2026 16:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/06/16)
	Authenticated	16.05.2026 15:59	Low	

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekskogen

Org.nr 769623-9602

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekskogen 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 2025-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

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

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 den dag som digital signatur visar

---

Beatrice Fejde  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 maj 2026



RB BRF Ekskogen 2025.pdf

(161550 byte)

SHA-512: 781d4221f3c8bcc3485572bad2a3b63cbb0b2  
d77b9ce3a0c61577989370c78086c887d10a9f39b182d4  
daee4b3dc3ed724c4546b4c454981e769867e4c01ef9c

## Underskrifter

2026-05-16 16:02:12 (CET)



Beatrice Fejde

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

3164db32a60334cc9af70dc6d28c242dae1b31b2c7527e892ac4d9a7e2a5788974050e47533c722c749aa46a37278bbb6c0cfa991b017c71c2a7544cbf6d87e5



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

## **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

## **Resultaträkning**

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

## **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

## **Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

## **Stadgar**

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

## **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

## **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

## **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

## **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

## **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

## **Årsredovisning**

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

