

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Ekoln

org. nr: 769606-3903

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2025.01.01 – 2025.12.31



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls 2025-05-17. På stämman var 7 medlemmar närvarande varav 5 röstberättigade.

Styrelsen

Styrelsens möten

Styrelsen har under 2025 haft 6 protokollförda styrelsemöten. Möten har även hållits med medlemmar och entreprenörer.

Styrelsens sammansättning från och med ordinarie föreningsstämma 2025

- Tommy Olsson Ordförande
- Maria Gustavsson Kassör
- Karina Campillay Sekreterare
- Carl-Johan Lindholm Ledamot

Föreningens firma tecknas enligt stadgarna – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

Extern revisor har varit Jonas Jonasson, Trevi Revision

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet har beteckning Krokslätt 93:28 fördelat på 13 lägenheter.

Föreningen hade vid årets slut 21 medlemmar. Under året har lägenhet 3 överlåtit.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Förvaltning

All teknisk förvaltning sker via entreprenad. Ekonomisk förvaltning utförs sedan ordinarie föreningsstämma 2013 av Brf Ekoln. Lokalvård utförs sedan december 2013 av Brf Ekoln.

Upplåtelseytor

- 13 lägenheter varav alla är upplåtna som bostadsrätter
- 9 parkeringsplatser varav 2 hyrs ut till externa hyrestagare

Total lägenhetsyta: 561 m²

Händelser under året

Under verksamhetsåret 2025 har flera viktiga åtgärder genomförts i BRF Ekoln. Arbetet har haft fokus på att ta hand om fastigheten på ett långsiktigt sätt och samtidigt bidra till ökad trivsel för de boende. Under året har föreningen upphandlat en uppdatering av underhållsplanen. Syftet är dels att ha ett aktuellt underlag för framtida underhåll, dels att anpassa planen inför förändrade redovisningsregler som börjar gälla från och med 2026.

Från 2026 kommer föreningen att följa det så kallade K3-regelverket, vilket innebär att redovisningen anpassas till samma principer som gäller för aktiebolag. I praktiken betyder det att fastigheten delas upp i olika delar, till exempel tak, fasad och installationer, som skrivs av var för sig utifrån sin faktiska livslängd. Detta ersätter den tidigare metoden där byggnadens inköpsvärde skrevs av jämnt över tid.

Under året har även en ny tvättpelare köpts in till tvättstugan, vilket förbättrar funktion och tillgänglighet. För att öka trivseln har föreningen dessutom investerat i nya utemöbler till den gemensamma terrassen.

Sustend har under året genomfört en takbesiktning av fastigheten. De anmärkningar som framkom kommer att åtgärdas. Enligt besiktningen bedöms taket dock vara i sådant skick att det förväntas hålla i cirka 20 år till utan behov av större insatser.

Planerat underhåll och kommande händelser 2026

Under 2026 kommer föreningen att fortsätta arbetet med att vårda och utveckla fastigheten utifrån den uppdaterade underhållsplanen. Fokus ligger på både löpande underhåll och på att genomföra de åtgärder som identifierats som behov i tidigare besiktningar.

Som en följd av övergången till K3-regelverket kommer fastigheten att delas in i olika komponenter, exempelvis tak, fasad och installationer, vilket påverkar hur avskrivningar redovisas. Detta är en administrativ förändring och innebär ingen förändring i fastighetens faktiska skick. Förändringen kan dock innebära att föreningens redovisade resultat påverkas, då avskrivningarna kan komma att se annorlunda ut jämfört med tidigare år.

Under året planeras åtgärder kopplade till taket utifrån den besiktning som genomfördes under 2025. Dessa omfattar justering av hängränna mot öster, målning av rökluckan samt rensning av alger och mossa på takfallet mot norr. Därutöver planeras även förankring av rör tillhörande säkerhetsanordningen.

Under 2026 kommer föreningen även att behöva anpassa fastigheten till nya regler för fastighetsnära förpackningsinsamling. Detta innebär att det befintliga cykelrummet planeras att användas som miljörum och styrelsen kommer att utreda en ny lösning för cykelförvaring. I nuläget är inget beslut fattat om hur detta ska lösas, utan olika alternativ kommer att utvärderas, exempelvis uppförande av ett nytt enklare cykelförråd eller inköp av en färdig lösning.

Från och med den 1 oktober 2026 införs moms på parkeringsplatser, vilket kommer att påverka föreningens hantering och administration av parkeringen. Styrelsen följer utvecklingen och kommer att säkerställa att föreningen hanterar förändringen korrekt.

Generellt präglas 2026 av flera nya regler och förändrade förutsättningar för bostadsrättsföreningar. Styrelsen kommer därför att lägga fokus på anpassning, uppföljning och planering för att säkerställa att föreningen även fortsättningsvis följer gällande regelverk.

I övrigt kommer föreningen att fortsätta med sedvanligt löpande underhåll samt följa upp eventuella behov av åtgärder i fastigheten i enlighet med underhållsplanen.

Ekonomi

Snitträntan på föreningens lån är 2,464 % vid årsskiftet 2025

Swedbank 3-månaders 1 845 000 2,467 %, amortering 2000 kr/månad.

Swedbank 3-månaders 1 868 000 2,467 %

Swedbank 3-månaders 1 634 000 2,458 %, amortering 1000 kr/månad

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Årsavgift/kvm boyta	912	912	829	829
Lån/kvm boyta	9531	9595	9660	9723
Elkostnad/kvm totalyta	24	25	19	28
Värmekostnad/kvm totalyta	79	87	72	70
Vattenkostnad/kvm totalyta	50	41	39	37
Räntekänslighet	8,7	8,8	9,6	10,0
Resultat efter finansiella poster (tKr)	-51	-51	-57	897
Nettoomsättning (tKr)	612	617	562	543

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1089 kvm totalyta varav 561 kvm boyta

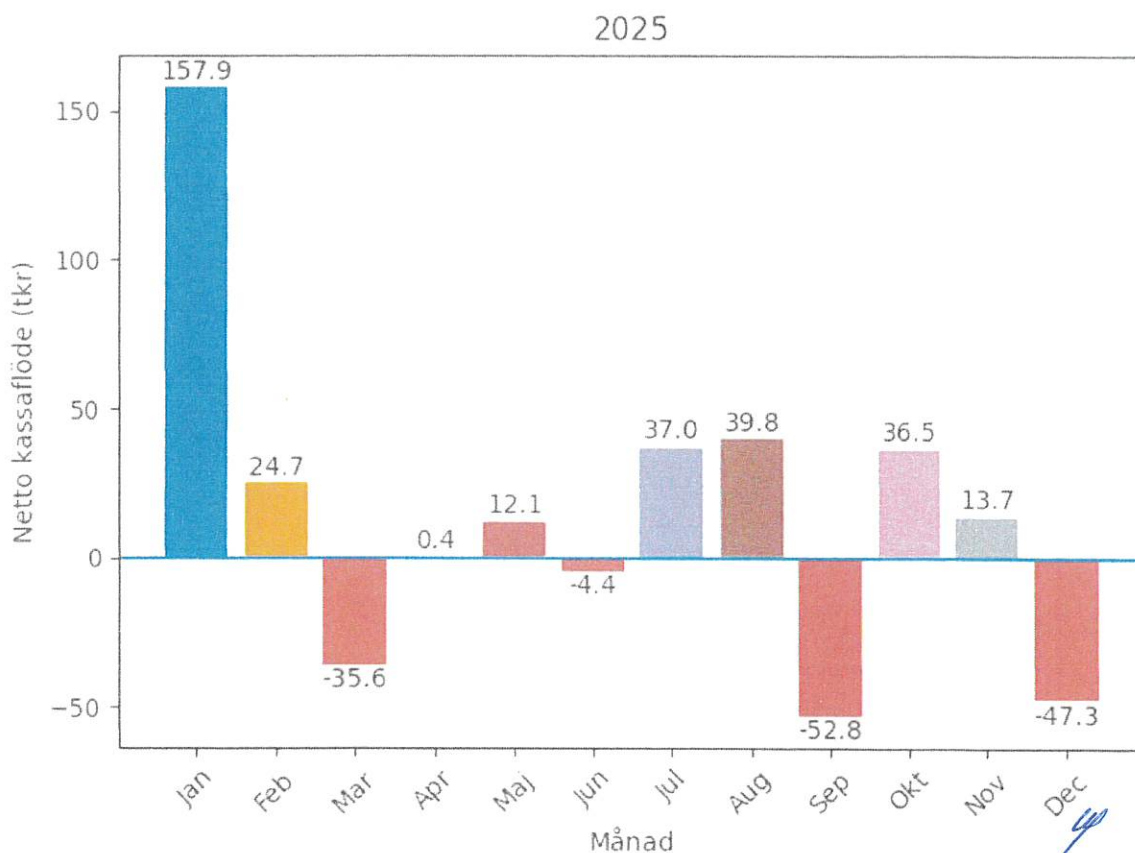
Kassaflöde 2025

Diagrammet visar månadens nettokassaflöde på föreningens bankkonto (konto 1930).

Året inleddes med ett starkt positivt kassaflöde i januari, vilket beror på att medel flyttades från placeringskontot till bankkontot.

Under året har kassaflödet varierat mellan månaderna beroende på större enskilda betalningar. Negativa månader sammanfaller främst med:

- ränte- och amorteringsbetalningar
- betalning av fastighetsförsäkring
- investering i ny tvättpelare
- genomförd takbesiktning



Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor


Balanserat resultat -1 662 475

Årets resultat 43 613

Fritt eget kapital -1 618 862

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond 47 400

Balanserat resultat - 1 666 262 

Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Månadsavgifter		560 120	564 137
Parkeringsavgifter		52 050	53 290
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>612 170</u>	<u>617 427</u>
Rörelsekostnader			
Administrationskostnader	2	-22 246	-18 996
Driftskostnader	3	-347 440	-334 699
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-60 000	-60 000
Summa rörelsekostnader		<u>-429 686</u>	<u>-413 695</u>
Rörelseresultat		182 483	203 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 568	5 305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 438	-158 317
Summa finansiella poster		<u>-138 870</u>	<u>-153 012</u>
Resultat efter finansiella poster		43 613	50 720
Resultat före skatt		43 613	50 720
Årets resultat		<u>43 613</u>	<u>50 720</u>

Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader och mark	4	8 811 000	8 871 000
Inventarier, verktyg och installationer	5	19 879	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 830 879	8 871 000
Summa anläggningstillgångar		8 830 879	8 871 000

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	43 764	27 703
Summa kortfristiga fordringar		43 764	27 703

Kassa och bank

Kassa och bank		356 887	324 974
Summa kassa och bank		356 887	324 974

Summa omsättningstillgångar		400 651	352 677
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		9 231 530	9 223 677
-------------------------	--	------------------	------------------

Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

4 780 568

4 780 568

Fond för yttre underhåll

589 800

542 400

Summa bundet eget kapital5 370 3685 322 968**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-1 662 475

-1 665 795

Årets resultat

43 613

50 720

Summa fritt eget kapital-1 618 862-1 615 075**Summa eget kapital**

3 751 506

3 707 893

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

5 347 000

5 383 000

Summa långfristiga skulder5 347 0005 383 000**Kortfristiga skulder**

Skatteskulder

44 057

44 759

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

88 967

88 025

Summa kortfristiga skulder133 024132 784**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****9 231 530****9 223 677**

Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	

Noter till resultaträkningen

Not 2 Administrationskostnader	2025	2024
Styrelsearvoden	3 996	3 996
Revsionsarvode	18 250	15 000
	<hr/> 22 246	<hr/> 18 996

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
El	26 210	27 245
Värme	86 513	94 369
Vatten & Avlopp	54 306	44 643
Städning & Renhållning	0	2 036
Reparation & Underhåll	4 425	4 425
Fastighetsskatt	22 412	21 147
Fastighetsförsäkring	22 883	20 940
Bredband	42 180	41 565
OVK	0	24 731
Övriga kostnader	88 511	53 597
	<hr/> 347 440	<hr/> 334 698

Noter till balansräkningen

Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

NOTER

Not 4 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 280 000	10 280 000
Utgående anskaffningsvärden	10 280 000	10 280 000
Ingående avskrivningar	-1 409 000	-1 349 000
Årets avskrivningar	-60 000	-60 000
Utgående avskrivningar	-1 469 000	-1 409 000
Redovisat värde	8 811 000	8 871 000

Taxeringsvärden

Mark	5 800 000	8 800 000
Byggnader	7 200 000	5 800 000
	13 000 000	14 600 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	19 879	0
Utgående anskaffningsvärden	19 879	0
Redovisat värde	19 879	0

Not 6 Förutbetalda Kostnader	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	19 334	18 800
Brandskyddstjänster	9 497	8 903
Bredband	10 508	0
Övrigt	4 425	0
	43 764	27 703

Not 7 Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än 5 år	5 203 000	5 239 000

Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

NOTER

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

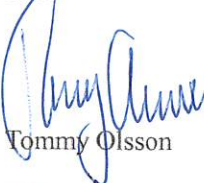
	2025-12-31	2024-12-31
Göteborgs Energi (Fjärrvärme dec)	10 313	10 712
Göteborgs Energi (El belysning)	2 105	2 641
Göteborgs Stad (Vatten/avlopp dec)	4 658	4 097
Upplupen ränta på lån	1 560	16 309
Upplupet revisionsarvode	17 000	15 000
Förskottsbetalda hyror januari	48 478	34 503
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	3 996	3 996
Göteborgs Stad sophämtning	857	767
	<hr/> 88 967	<hr/> 88 025

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 560 000	5 560 000

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20
2026-



Tommy Olsson



Karina Campillay



Maria Gustavsson

Kassör



Carl-Johan Lindholm

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5-2026



Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekoln i Göteborg
Org.nr. 769606-3903

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekoln i Göteborg för år 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 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 Standard on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 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 upphöra med 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 revisions sed 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. Risker 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 Brf Ekoln i Göteborg för år 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 revisionsred 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.

Göteborg den 2/5 2026



Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor