

Bostadsrättsföreningen

Eckbacka 2

Org.nr: 769635-1845

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekbacka 2, 769635-1845, med säte i Falkenberg, 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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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 2017-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-26 hos Bolagsverket.

Beskattning

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Leif Nilsson	2026
Sekreterare	Stig-Åke Abrahamsson	2026
Kassör	Irene Folkesson	2026
Ledamot	Anders Petersson	2026
Suppleant	Karl Gustav Bluckner	2026
Suppleant	Andreas Åkesson	2026
Suppleant	Hans Olof Ericsson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Johan Liljencrantz Revisionstjänst Syd AB
----------------------	--

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Duvslaget 2 i Falkenbergs kommun med därpå uppförd byggnad med 40 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2019 . Fastighetens adress är Arvidstorpsvägen 53 . Byggnaden är 8 våningar och har en källare där det finns lägenhetsförråd, teknikrum, samlingssal, relaxavdelning samt garage med 32 parkeringsplatser. En gemensam miljöstation samt ytterligare 22 markparkeringsplatser finns på tomten.

Föreningen upplåter 40 lägenheter samt 22 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	16	24	-	-	-

Total tomtarea:	5 261	kvm
Total bostadsarea:	2 731	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 731	kvm
- varav hyresrättsarea:		kvm
Total lokalarea:	12	kvm
Total garagearea:		kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m ²)	Kontraktslängd	Avtalstid
Postural Balans	12	1 år	2026-06-30

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Halland.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

PART Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	PART Fastighetsförvaltning AB
Kabel-TV	Telia Sverige AB
Bredband	Telia Sverige AB
Städning	PART Fastighetsförvaltning AB
Avfallshantering	Falkenbergs Vatten- och renhållnings AB
Elavtal avseende volym	Falkenbergs Energihandel AB
Fjärrvärme	Falkenbergs Energihandel AB
Revision	Revisionstjänst Syd AB
Serviceavtal hissar	RC Hisservice AB
Besiktning hissar	Salwéns Ingenjörbyrå AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 48946(39837) kr och hade inga kostnader för planerat underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025-12-25 av Bostadsrätterna. Underhållsplanen sträcker sig över 45 år.

Planerade underhåll 10 år framåt enligt underhållsplan	År
Utvändig målning - Miljöhus	2030
Spolning av avlopp	2030
Byte dörrlås - Hiss	2030
Byte dörrmotor, dörrstyrning - Hiss	2033
Linbyte - Hiss	2035
Byte batteri UPS - Hiss	2035
Byte av fjädrar och linor - Garageport	2035
Byte av ventilationssystem - Garage	2035

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-06. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Garaget har under året tätats från inläckage samt sanerats från svartmögel och rostangripna metalldetaljer har bytts ut.

Föreningen har gjort en extra amortering i september om 500 000 kr.

Ett stort tack riktas till AK2 (aktivitetsgruppen) för ett mycket bra arbete med att skapa gemenskap och trivsel i huset.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 59 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 58 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.

I årsavgiften ingår TV och värme. Föreningen tillämpar individuell mätning av vatten. Medlemmen debiteras preliminärt för vattenförbrukning upp till ett fastställt belopp. Vid avstämning regleras skillnaden.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 264	2 221	1 904	1 776
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 327	- 1 334	- 1 391	- 994
Soliditet, %	69	69	69	70
Sparande kr/ kvm	87	85	64	208
Årsavgift/kvm	829	813	684	634
Energikostnad kr/kvm	164	141	130	147
Räntekostnad kr/kvm	417	417		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	9 060	9 243	9 202	9 202
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 060	9 243	9 202	9 202
Skuldkvot	11.0	11.2		
Räntekänslighet	11.1	11.4	13.5	14.5
Årsavgiftsandel i % av totala rörelseintäkter %	98	99	95	97

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	62 590 000	521 180	- 5 152 452	- 1 334 209
Omföring av föreg års resultat			-1 334 209	1 334 209
Avsättning till underhållsfond		478 000	-478 000	
Årets resultat				-1 326 633
Vid årets slut	62 590 000	999 180	- 6 964 661	- 1 326 633

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 486 661
Årets resultat	- 1 326 633
Totalt	- 7 813 294

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	478 000
Balanseras i ny räkning	- 8 291 294
Totalt	- 7 813 294

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	2 264 162	2 220 700
Aktiverat arbete för egen räkning		33 620	29 519
Övriga rörelseintäkter		1 348	987
Summa rörelseintäkter		2 299 130	2 251 206
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-934 422	-893 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 565 553	-1 565 553
Summa rörelsekostnader		-2 499 975	-2 459 475
RÖRELSERESULTAT		-200 845	-208 269
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 875	12 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 130 663	-1 138 300
Summa finansiella poster		-1 125 788	-1 125 940
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 326 633	-1 334 209
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 326 633	-1 334 209
ÅRETS RESULTAT		-1 326 633	-1 334 209

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	79 665 689	81 229 394
Inventarier, maskiner och installationer	5	30 682	32 530
Summa materiella anläggningstillgångar		79 696 371	81 261 924
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 696 371	81 261 924
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		398 530	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 374	5 485
Summa kortfristiga fordringar		447 904	5 485
Kassa och bank			
Kassa och bank		560 447	926 865
Summa kassa och bank		560 447	926 865
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 008 351	932 350
SUMMA TILLGÅNGAR		80 704 722	82 194 274

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 590 000	62 590 000
Underhållsfond		999 180	521 180
Summa bundet eget kapital		63 589 180	63 111 180
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 964 661	-5 152 452
Årets resultat		-1 326 633	-1 334 209
Summa fritt eget kapital		-8 291 294	-6 486 661
SUMMA EGET KAPITAL		55 297 886	56 624 519
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	24 742 400	24 688 800
Summa långfristiga skulder		24 742 400	24 688 800
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		24 742 400	24 688 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	0	553 600
Förskott från kunder		837	0
Leverantörsskulder		56 307	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		607 292	327 355
Summa kortfristiga skulder		664 436	880 955
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		664 436	880 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 704 722	82 194 274

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-200 845	-208 268
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 565 553	1 565 553
Summa		1 364 708	1 357 285
Erhållen ränta		4 875	12 360
Erlagd ränta		-1 130 663	-1 138 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		238 920	231 344
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-442 418	45 836
Minskning av rörelseskulder		337 080	-7 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten		133 582	269 850
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-500 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	
Årets kassaflöde		-366 418	269 850
Likvida medel vid årets början		926 864	657 014
Likvida medel vid årets slut		560 446	926 864

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.

Avvikelser från grundläggande redovisningsprinciper

Fastigheten Falkenberg Duvslaget 2, som enbart bestod av mark, anskaffades för 2 317 000 kr genom en underprisöverlåtelse. Föreningen förvärvade aktierna i EKD2 fastighets AB för 9 733 000 kr, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Falkenberg Duvslaget 2. Efter förvärvet av bolaget har fastigheten överlåtits till föreningen för bokfört värde (en formlös värdeöverföring, underprisöverlåtelse om 2 317 000 kr).

Föreningen redovisar merparten av anskaffningsvärdet för aktierna i EKD2 fastighets AB som fastighet/mark (verkligt värde för fastigheten) i balansräkningen genom den värdeöverföring (sakutdelning) som skett, jämte nedskrivning av värdet på aktierna. Uppskjuten skatt redovisas inte då förvärvet av fastigheten är ett rent substansförvärv av mark där uppskjuten skatt inte har beaktats vid förvärvet. Föreningens avsikt är inte att sälja fastigheten. Skulle föreningen ändå avyttra fastigheten kan uppskjuten skatt komma att realiseras.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom framtagna underhållsplaner.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och

antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att täcka en procents höjd ränta på föreningens skulder.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. 1 2

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	50
Inventarier, maskiner och installationer	20

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 112 609	2 206 450
Årsavgifter lokaler	15 000	14 250
Varmvatten	-18 364	0
Kallvatten	1 738	0
Bredband/TV	141 120	0
Boken	11 410	0
Relaxavdelningen	650	0
Totalt årsavgifter och hyror	2 264 162	2 220 700

Not 3. Driftkostnader	2025	2024
Elkostnader	100 078	84 160
Värme	183 063	155 850
Vatten och avlopp	164 934	146 416
Sophämtning	73 069	62 902
Reparation och underhåll fastighet	48 946	39 837
Försäkring	29 231	33 719
Fastighetskötsel och förvaltning	86 124	206 526
Trädgårdsskötsel	6 893	6 003
Revisionskostnader	20 000	11 250
Telekommunikation	121	737
Bredband	151 215	120 705
Bankavgifter	3 826	1 348
Övriga kostnader	5 819	6 306
Boken	920	0
AK 2	39 392	18 163
Hiss	20 792	0
Totalt driftkostnader	934 422	893 922

Not 4. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	78 185 245	78 185 245
Mark	12 034 755	12 034 755
Utgående anskaffningsvärden	90 220 000	90 220 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 8 990 606	- 7 426 901
Årets avskrivning på byggnader	- 1 563 705	- 1 563 705
Utgående avskrivningar	-10 554 311	-8 990 606
Utgående redovisat värde	79 665 689	81 229 394
<i>Varav</i>		
Byggnader	67 630 934	69 194 639
Mark	12 034 755	12 034 755
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	50 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	12 000 000
	57 600 000	66 000 000

Not 5. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	36 950	36 950
Utgående anskaffningsvärden	36 950	36 950
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 4 420	- 2 572
Årets avskrivningar	- 1 848	- 1 848
Utgående avskrivningar	- 6 268	- 4 420
Utgående redovisat värde	30 682	32 530

Not 6. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Säkerställda säkerheter	27 680 000	27 680 000
Summa:	27 680 000	27 680 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån, långfristig del			0	25 242 400
Lån 3år 353-6	2026-08-28	4,70 %	8 056 000	0
Lån 5år 360-1	2028-08-28	4,48 %	8 556 000	0
Lån 7år 366-8	2030-08-28	4,34 %	8 130 400	0
Övriga långfristiga lån från kreditinstitut			0	553 600
Summa skulder till kreditinstitut			24 742 400	25 796 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-553 600
			24 742 400	25 242 400

Not 8. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har beslut fattats om en avgiftshöjning om 5 % från och med 2026. Därutöver införs en höjning på tillägg för TV-tjänster om 3 kronor per månad och bostad.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-18

Leif Nilsson
Ordförande

Stig-Åke Abrahamsson
Ledamot

Irene Folkesson
Ledamot

Anders Petersson
Ledamot

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

Revisionstjänst Syd AB
Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekbacka 2

Org.nr 769635-1845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekbacka 2 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-17 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Ekbacka 2 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Enligt digital signering

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 april 2026



Årsredovisning Brf Ekbacka 2 2025.pdf

(107861 byte)
SHA-512: 7a4a2badd27e1887b0daa22855c020f5a2a09
c0e5e59d6205eaeaa1cbcc228c03489c8efd2d72fe08ec
d607a9eccb4970426f207dc3c9a849de89c43afa51877



RB Ekbacka 2 250101-251231.pdf

(106183 byte)
SHA-512: 7151b4c6f2a13752313af0c5e49ec6d41f66c
b25daf9f91ff72ef103b8d8e9e2c4d76395163cf0408df
c6a8bc5664e4ee5fcf8e9bf0d4cb476fcb13fb2339610

Underskrifter

2026-04-14 16:08:43 (CET)



Anders Petersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 12:45:04 (CET)



Irene Folkesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 17:47:27 (CET)



Leif Sture Paul Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 09:35:12 (CET)



Stig-Åke Abrahamsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 09:37:44 (CET)



Johan Liljencrantz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 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:

165cce1ed2492cbfa52c626b095a74925139889657f07392055b1003cf8b9ca19e5621c8a3f3812cc2b50c34c5357aaa8bbe6a2b8880be23f711f5f76a7397e

1



Om detta kvitto

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