

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

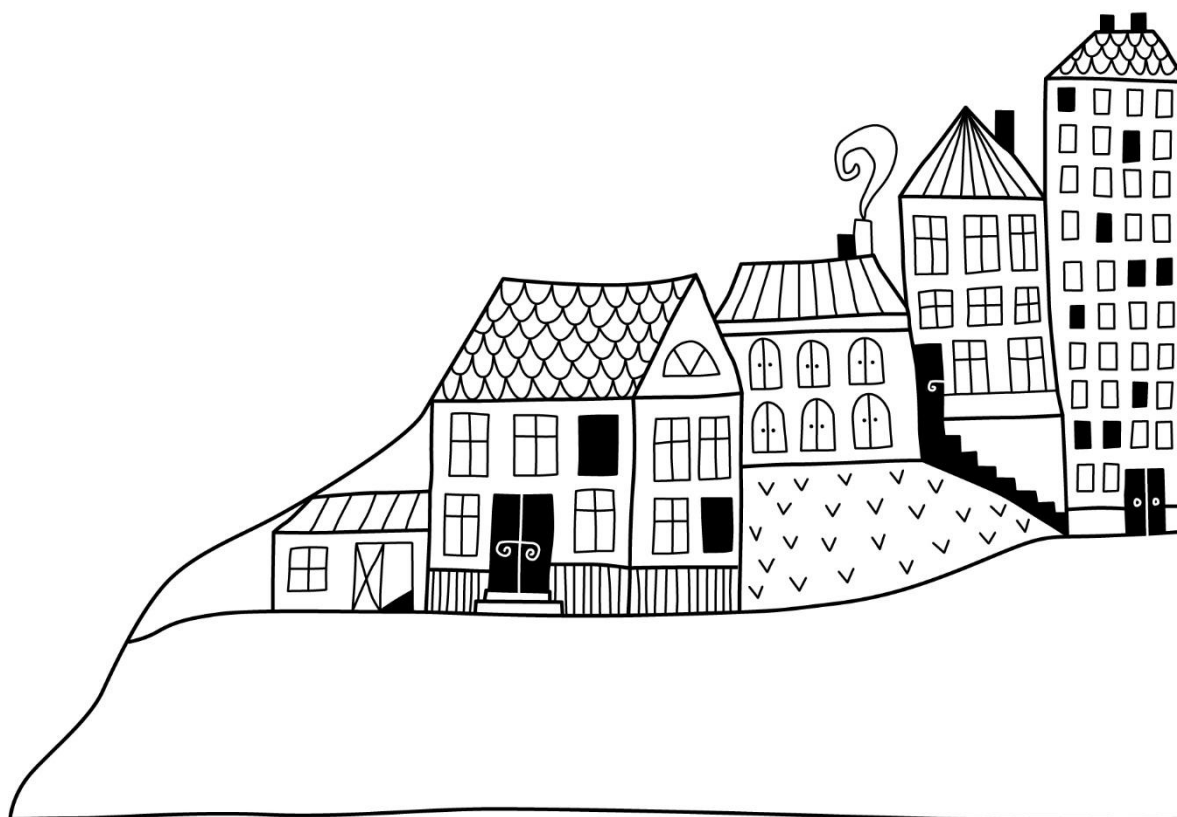
Brf Ektorpsvägen  
Org nr: 769615-4736



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ektorpsvägen får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-04.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten SICKLAÖN 202:8 i Nacka Kommun. På fastigheten finns 1 flerbostadshus med 129 bostadsrättslägenheter, 2 hyreslägenheter samt 6 lokaler. Byggnaden är uppförd 1971 med värdeår 2008. Fastighetens adress är Ektorpsvägen 9-11 i Nacka. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Filial.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	1,5 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
87	1	17	12	4	10	131

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
6	49	22

Bostäder bostadsrätt	6 209 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	98 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 307 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	843 m <sup>2</sup>
Byggnadens totalyta	7 150 m <sup>2</sup>



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 456 tkr och planerat underhåll för 1 433 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen uppdaterades senast september 2023 och visar en genomsnittlig kostnad på 443 tkr över 30 år. Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 579 783 kronor.

## Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Ny entré	2016
Lokal ombildad till lägenheter	2016
Nya tvättmaskiner	2017
Underhåll träfasad – ny underhållsfri fasad utanpå	2018-2019
Renovering av fönster, 3-glas med bra EV	2020
Justering av ventilation och radonmätning (U.A)	2021
Billaddare i garaget	2021
Sammanslagning av fastighetscentraler 100A+160A till en 200A	2021
Nya ventiler och mätare på inkommande vatten i lägenheterna	2021
Svarvning av liggande avloppsstammar I källaren	2021
Hissar, dörr- och låsbyte	2022
Brandbesiktning med åtgärder, nödbelysning	2022
Radiatorbyte 6 lägenheter	2022
Vägghängda cykelställ	2022
Armaturer, byte till LED, korridårer och garage	2023
Underhåll trapper. Natursten samt ek	2023
Träpartier entré, lackat	2023
Återvinningsrum FNI	2023
Armaturer, byte till LED, förråd och skyddsrum	2024
Oljeavskiljarlarm	2024

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (i kr)
Byte altandörrar	260 988
Byte undertakspaltor	19 538
Måleriarbeten	547 224
Ombyggnation ventilation i tvättstuga	40 951
Installation tvättutrustning	151 868
OVK	80 219
Ombyggnation fastighetscentral	99 500
Byte golvbrunnar i garage	196 348
Isoleringsarbeten & omdragning av gruppledningar i lägenheter	82 350
Montering nytt mittenräcke runt tillbyggnad	18 911

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Vanna Pettersson	Ordförande	2026
Mathias Antonsson	Vice ordförande	2026
Filippa Eriksson	Ledamot	2026
Elvira Sofic	Ledamot	2026
Per Mörtsjö	Ledamot	2027
Fabian Haak	Ledamot	2027

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Convensia, Stefan Persson	Auktoriserad revisor	2026

## Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ulf Fogelström	2026
Nicklas Norgren	2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 181 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 175 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 20 %. Under 2025 har årsavgiften varit oförändrad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret (2026) har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 836 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 075	8 059	7 527	6 000
Resultat efter finansiella poster	-500	368	-392	-1 235
Soliditet %	74	74	75	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	88	89	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 150	1 154	1 104	1 086
Energikostnad kr/kvm	89	326	272	359
Sparande kr/kvm	280	206	108	68
Skuldsättning kr/kvm	5 705	5 705	5 705	5 705
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 570	6 570	6 570	6 570
Räntekänslighet %	5,7	5,7	11,9	6,0

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Se mer information i Not 2.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Se vidare information i Not 2.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushållsel, bränsleavgifter och hushållsvatten ingår ej. Se vidare information i Not 2.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Upplysning vid förlust:

Under räkenskapsåret har föreningen gått med förlust som till stor del beror på årets ökade underhållskostnader. Trots årets negativa resultat avslutar föreningen året med en måttlig nivå på nyckeltalet "Sparande" samt ett positivt kassaflöde om 433 tkr. Föreningens styrelse gör årligen en ny bedömning kring behovet av att införa eventuella avgiftshöjningar. Styrelsen har detta år gjort en bedömning om att föreningen inte behöver höja årsavgifterna inför räkenskapsåret 2026 för att kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	110 982 159	13 367 283	1 777 986	-2 547 020	367 960
Disposition enl. årsstämmobeslut				367 960	-367 960
Reservering underhållsfond			579 783	-579 783	
Ianspråktagande av underhållsfond			-187 983	187 983	
Årets resultat					-499 610
<b>Vid årets slut</b>	<b>110 982 159</b>	<b>13 367 283</b>	<b>2 169 786</b>	<b>-2 570 861</b>	<b>-499 610</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 570 861
Årets resultat	-499 610
<b>Summa</b>	<b>-3 070 471</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Årets fondreservering enligt stadgarna	-579 783
Ianspråktagande av underhållsfonden	1 432 617
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-2 217 637</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 074 889	8 058 858
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 053	32 210
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 095 942</b>	<b>8 091 069</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 539 235	-4 200 472
Övriga externa kostnader	Not 5	-691 748	-643 126
Personalkostnader	Not 6	-231 825	-225 911
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 066 423	-1 033 122
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 529 230</b>	<b>-6 102 630</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>566 712</b>	<b>1 988 438</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 747	93 935
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 107 069	-1 714 413
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 066 322</b>	<b>-1 620 479</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-499 610</b>	<b>367 960</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-499 610</b>	<b>367 960</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	159 109 596	160 142 718
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	410 705	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>159 520 300</b>	<b>160 142 718</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>159 520 300</b>	<b>160 142 718</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		151 892	77 284
Övriga fordringar	Not 12	117 471	108 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	386 355	330 750
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>655 718</b>	<b>516 062</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	6 668 547	6 235 254
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 668 547</b>	<b>6 235 254</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 324 265</b>	<b>6 751 316</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>166 844 565</b>	<b>166 894 034</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	124 349 442	124 349 442	
Fond för yttre underhåll	2 169 786	1 777 986	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>126 519 228</strong>	<strong>126 127 428</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-2 570 861	-2 547 020	
Årets resultat	-499 610	367 960	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-3 070 471</strong>	<strong>-2 179 061</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>123 448 757</strong>	<strong>123 948 367</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 793 751	40 793 751
Leverantörsskulder		543 930	194 976
Skatteskulder		496 494	474 709
Övriga skulder	Not 16	54 172	129 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 507 461	1 352 644
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>43 395 808</strong>	<strong>42 945 666</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>166 844 565</strong>	<strong>166 894 034</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	566 712	1 988 438
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 066 423	1 033 122
	<strong>1 633 135</strong>	<strong>3 021 561</strong>
Erhållen ränta	-1 118	93 935
Erlagd ränta	-1 157 086	-1 798 788
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>474 930</strong>	<strong>1 316 707</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	16 469	-9 837
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	385 899	659 769
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>877 299</strong>	<strong>649 932</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i installationer*	-444 005	0
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-444 005</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>0</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	433 294	1 966 639
Likvida medel vid årets början	6 235 254	4 268 615
Likvida medel vid årets slut	6 668 547	6 235 254

\*Avser installation av IMD-mätare, läs mer om detta i Not 11.



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har frångåtts detta räkenskapsår, fullständig periodiseringsprincip har tillämpats.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5 - 5 %

Fastighetsförbättringar 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 190 510	5 236 560
Hyror, bostäder	153 732	147 354
Hyror, lokaler	107 994	104 662
Hyror, garage	433 546	391 938
Hyror, p-platser	25 272	47 867
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 800	-3 474
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-31 639	-29 542
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-2 615
Bränsleavgifter, bostäder*	587 940	520 000
Vattenavgifter*	392 740	416 515
Elavgifter*	561 145	587 691
Sophämningsavgifter	37 152	37 152
Kabel-tv-avgifter*	372 402	364 272
Övriga avgifter	176 472	176 472
Övriga ersättningar	79 425	64 001
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	5
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 074 889</b>	<b>8 058 858</b>

\*Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	21 053	32 210
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>21 053</b>	<b>32 210</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 432 617	-187 983
Reparationer	-455 881	-363 658
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-256 454	-240 040
Försäkringspremier	-123 712	-19 954
Kabel- och digital-TV	-376 421	-278 631
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-67 528
Serviceavtal	-69 065	-65 272
Obligatoriska besiktningar	-8 604	-17 048
Övriga utgifter, köpta tjänster	-626	0
Snö- och halkbekämpning	-59 584	-61 354
Statuskontroll	0	-11 463
Förbrukningsinventarier	-18 583	-12 915
Vatten	-643 707	-656 501
Fastighetsel	-669 866	-715 563
Uppvärmning	-861 917	-958 093
Sophantering och återvinning	-155 497	-150 258
Förvaltningsarvode drift	-406 701	-394 211
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 539 235</b>	<b>-4 200 472</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-468 557	-410 040
Lokalkostnader	-5 000	-800
IT-kostnader	-33 506	-4 735
Arvode, yrkesrevisorer	-39 469	-25 000
Övriga försäljningskostnader	-9 525	0
Övriga förvaltningskostnader	-67 560	-107 234
Kreditupplysningar	-1 289	-2 556
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 900	-38 680
Kontorsmateriel	0	-738
Telefon och porto	-119	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 150	-8 150
Köpta tjänster	-8 384	-9 556
Konsultarvoden	0	-23 640
Bankkostnader	-4 573	-4 812
Advokat och rättegångskostnader	-1 813	0
Övriga externa kostnader	-1 902	-7 185
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-691 748</b>	<b>-643 126</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-176 400	-171 900
Sociala kostnader	-55 425	-54 011
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-231 825</b>	<b>-225 911</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-879 080	-879 080
Avskrivningar tillkommande utgifter	-154 042	-154 042
Avskrivning Installationer	-33 300	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 066 423</b>	<b>-1 033 122</b>



**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	41 932	29 560
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	52 554
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	10 993
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	308	685
Övriga ränteintäkter	-1 492	143
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>40 747</b>	<b>93 935</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 094 018	-1 711 640
Övriga räntekostnader	-13 051	-2 773
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 107 069</b>	<b>-1 714 413</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	120 457 054	120 457 054
Mark	49 443 201	49 443 201
Standardförbättringar	3 080 843	3 080 843
	<b>172 981 098</b>	<b>172 981 098</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>172 981 098</b>	<b>172 981 098</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-10 635 380	-9 756 300
Standardförbättringar	-2 203 001	-2 048 959
	<b>-12 838 381</b>	<b>-11 805 259</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-879 080	-879 080
Årets avskrivning standardförbättringar	-154 042	-154 042
	<b>-1 033 122</b>	<b>-1 033 122</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-13 871 503</b>	<b>-12 838 381</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>159 109 596</b>	<b>160 142 717</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	108 942 595	109 821 675
Mark	49 443 201	49 443 201
Standardförbättringar	723 780	877 842

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	144 061 000	134 051 000
Taxeringsvärde mark	52 767 000	59 210 000
<b>Summa</b>	<b>196 828 000</b>	<b>193 261 000</b>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	261 003	261 003
	<b>261 003</b>	<b>261 003</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer – IMD el hushållen	444 005	0
	<b>444 005</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>705 008</b>	<b>261 003</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-261 003	-261 003
	<b>-261 003</b>	<b>-261 003</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer – IMD el hushållen	-33 300	0
	<b>-294 303</b>	<b>-261 003</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-294 303</b>	<b>-261 003</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>410 705</b>	<b>0</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 212	108 028
Momsfordringar	114 259	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>117 471</b>	<b>108 028</b>



**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	41 866	0
Förutbetalda försäkringspremier	119 718	99 768
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	106 563
Förutbetald vattenavgift	60 460	0
Förutbetald renhållning	11 327	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	95 322	94 016
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 734	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 929	30 403
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>386 355</b>	<b>330 750</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 596 599	2 596 533
Transaktionskonto	4 071 948	3 638 721
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 668 547</b>	<b>6 235 254</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	40 793 751	40 793 751
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 793 751	-40 793 751
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,31%	2026-02-09	24 793 751,00	0,00	0,00	24 793 751,00
NORDEA	2,29%	2026-02-20	16 000 000,00	0,00	0,00	16 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>40 793 751,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40 793 751,00</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samliga lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 16 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	0	61 217
Skuld sociala avgifter och skatter	54 172	68 369
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>54 172</b>	<b>129 586</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	130 097	180 114
Upplupna driftskostnader	15 824	56 235
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	419 328	0
Upplupna elkostnader	63 994	68 510
Upplupna vattenavgifter	119 296	0
Upplupna värmekostnader	118 000	110 745
Upplupna kostnader för renhållning	22 240	2 320
Upplupna styrelsearvoden	42 804	225 911
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 666	101 851
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	568 212	606 958
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 507 461</b>	<b>1 352 644</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-30

Ort och datum enligt elektroniska signaturer.

---

Vanna Pettersson

---

Filippa Eriksson

---

Mathias Antonsson

---

Per Mörtsjö

---

Fabian Haak

---

Elvira Sofic

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.  
Convensia Revision AB

---

Stefan Persson  
Auktoriserad revisor



# Brf Ektorpsvägen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Ektorpsvägen i samarbete med  
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verification

Document ID 09222115557578635116

## Document

### ÅR 2025 - v2

Main document

20 pages

Initiated on 2026-05-20 16:31:22 CEST (+0200) by Dastan Naghibi (DN)

Finalised on 2026-05-24 16:46:25 CEST (+0200)

## Initiator

Dastan Naghibi (DN)

Riksbyggen

## Signatories

Stefan Persson (SP)



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN PERSSON"

Signed 2026-05-24 16:46:25 CEST (+0200)

Vanna Pettersson (VP)



The name returned by Swedish BankID was "VANNA PETTERSSON"

Signed 2026-05-20 22:53:26 CEST (+0200)

Filippa Eriksson (FE)



The name returned by Swedish BankID was "FILIPPA ERIKSSON"

Signed 2026-05-22 11:28:16 CEST (+0200)

Elvira Sofic (ES)



The name returned by Swedish BankID was "ELVIRA SOFIC"

Signed 2026-05-22 11:27:20 CEST (+0200)



# Verification

Document ID 09222115557578635116

Mathias Antonsson (MA)



The name returned by Swedish BankID was "MATHIAS ANTONSSON"

Signed 2026-05-20 19:41:01 CEST (+0200)

Per Mörtsjö (PM)



The name returned by Swedish BankID was "PER MÖRTSJÖ"

Signed 2026-05-20 17:44:55 CEST (+0200)

Fabian Haak (FH)



The name returned by Swedish BankID was "Fabian Viktor Erik Haak"

Signed 2026-05-22 11:24:25 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ektorpsvägen  
Org.nr. 769615-4736

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ektorpsvägen 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 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 Standard 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 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 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 Brf Ektorpsvägen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Persson

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Stefan Persson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-24 16:44:30 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 80bbc3caba584705b2141faa709187e6