

Årsredovisning för

Brf Ekbacken nr 1

713600-0804

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sid
Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	7
Förändring eget kapital	7
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Redovisnings- och värderingsprinciper	13
Noter till resultat- och balansräkning	13
Underskrifter	21
Revisionsberättelse	23
Budget 2025-2026/utfall 2024-2025	26
Underhållsplanen i tabellform	29
Valberedningens förslag	32

Propositioner, motioner i bilaga



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1 med säte i Lidingö org.nr. 713600-0804 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidingö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lidingö 8:23	1973-01-01	1972

Totalt 1 objekt

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och har tecknat fastighetsförsäkring genom Bostadsrätternas gruppförsäkring som f.n. är placerad i Folksam. Fastigheten är därigenom fullvärdesförsäkrad. I försäkringen ingår bl.a. egendom, avbrott, ansvar, styrelseansvar, byggherreansvar, entreprenad i egen regi, ombyggnad, rättskydd, förmögenhetsbrott, skadeståndsgaranti, olycksfall, transport och saneringsavtal. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring och bör tecknas av varje bostadsrättshavare.

Antal	Benämning	Total yta m ²
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 790
160	garageplatser	0
Totalt 352 objekt		16 790

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 på 138 kvm, 65 st på 112,5 kvm, 16 på 96-101 kvm, 65 på 91,5 kvm, 1 på 75,5 kvm, 22 på 40,5-47,5 kvm, 11 på 38,5 kvm, 11 på 39-32 kvm. Summa 192 lägenheter.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Christine Montalvo	Ordförande	2023-07-05	
Henrik Berg von Linde	Ledamot	2019-07-01	
Tomas Berggren	Ledamot	2021-07-07	
Göran Lundkvist	Ledamot	2023-07-05	
Zora Wallberg	Ledamot	2024-06-13	
Bo Lundgren	Suppleant	2024-06-13	2025-05-21
Gunnar Rheborg	Suppleant	2025-05-21	
Katrin Wassén	Suppleant	2025-01-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Christine Montalvo, Henrik Berg von Linde och Zora Wallberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Auktoriserad revisor Ivan Ticic, Kvadrat Revision AB samt Ragnvald Jonsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Per Holmqvist, Eva Wieslander och Hans Grönlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2025. På stämman deltog 83 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 10 % från 1 januari med anledning av att stamrenoveringen pågick och skulle finansieras med lån.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan hösten 2022.

Åtgärder under räkenskapsåret:

2023- 2026	Stambyte med våtrumsrenovering 2025
2025	Korridor plan 01: asbestsanering, ny golvbeläggning, målning
2025	Upphandling 16 laddplatser
2025	Upphandling grundförstärkning utbyggnad marklägenhet 0802 LB37

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1993 Yttertak: omläggning

1994	Garage: pågjutning väggar
1996 – 1997	B-husets barnstuga: ombyggnad till tre bostadslägenheter
1996	Fjärrvärmecentraler: komponentbyten
2001 – 2003	Gårdsbjälklag: åtgärder fukt och sprickor
2005	Hissar: ombyggnad
2006	Garage: ny ventilationsanläggning
2006 – 2012	Fönster gatusidorna: reparation/byte/målning
2008	Ventilation: åtgärd markradon
2011	Balkonger: målning tak, väggar, fönster
2011	Entréer gatusidan: isolering burspråkens undersidor, ny infälld belysning
2015, 2018	Entréportar: byte
2017	Köksfönster: byte
2020	33:an: köksrenovering/målning/ny belysning
2021	Garage: byte belysning, ommålning
2022	Garage: laddplatser
2022	Hissar: komponentbyte
2022	Lägenhet 203: mekaniskt ventilerad golvkonstruktion
2022-2023	B-huset plan 02 inkl 33:an : stambyte inkl våtrumsrenovering
2023	33:an : dörröppnare övre entréport och hissens dörrar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2020 – följande	Trapphus: byte belysning
2020 – 2026	Stambyte och våtrumsrenovering: utredning och genomförande
2020 – följande	Energianvändning: komponentbyten, kostnadsbesparande åtgärder
2023 – följande	Hissar: komponentbyten, ombyggnad
2024 – 2027	Entréer och trapphus: målning, byte belysning entréer
2026 – följande	Gårdsbjälklag: åtgärder rörelsefogar och ytskikt
2028	Yttertak: omläggning

Föreningen

Föreningen omfattar 192 bostadsrättslägenheter, varav 10 lägenheter är sammanbyggda så att de i praktiken utgör 5 stycken.

Föreningen hade vid årets slut 275 medlemmar. Under året har 20 överlåtelse ägt rum.

Föreningen förfogar över 160 garageplatser som kan upplåtas med hyresrätt. Vid årets slut var 1 plats lediga i A-husets garage och 3 platser lediga i B-husets garage.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2025 med 83 närvarande varav 2 med fullmakter.

Året har präglats av stambytet med våtrumsrenoveringar. Framför allt har A-husets medlemmar fått stå ut med buller och damm i lägenheten och huset. Bod med duschar och toa har funnits på plats. När arbetet varit klart har flertalet varit nöjda med resultatet och sina val.

Styrelsen har haft representanter med på samtliga byggmöten i pågående stambyte med våtrumsrenovering samt på besiktningar.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden samt ett antal informella arbetsmöten.

Styrelsen har haft löpande kontakt med föreningens medlemmar bl a via telefon och e-post samt öppnat onsdagsjouren i styrelserummet mellan 18-19.

Ekbladet, föreningens informationsblad, har utkommit med 12 nummer under 2025. Ekbladet finns tillgängligt på föreningens hemsida <https://brfekbacken1.com>

Fastigheten – drift och underhåll verksamhetsåret 2025**Fastighetsskötsel**

Fastighetsskötseln utförs av R.Gimströmer Förvaltning AB med Robert Gimströmer som fastighetsskötare på heltid. Arbetsuppgifterna omfattar förutom fastighetsskötsel även trädgårdsskötsel samt viss snöröjning och halkbekämpning. Städning av trapphus och andra gemensamma utrymmen utförs av företaget Rena Huset Bromma AB.

Brandsäkerhet

Under 2010 inledde föreningen ett systematiskt brandskyddsarbete med protokollförd årlig brandsyn enligt checklista.

Under 2021 engagerades brandskyddskonsult för revision av föreningens brandskyddsarbete och för kompletterande brandsyn.

Revisionen föranledde inga anmärkningar men brandsynen ledde till förslag på förbättringar som styrelsen arbetar vidare med. Trapphusens rökluckor har funktionskontrollerats. Samtliga pulversläckare i garagen har bytts ut och nya brandsläckare och brandfiltar har anskaffats till tvättstugorna. Fastighetsskötarens veckorond omfattar även brandskydd.

Lägenheter

Samtidigt med stambytet under åren 2023-2026 renoveras våtrummen i alla lägenheter. Grundstandard för bad- och duschrum inkluderar elektrisk golvvärme och belysning med infällda spotlights i tak.

Lägenhetsbesiktningar utförs växelvis vartannat år i A- respektive B-huset, senast genomförda 2022 i B-huset. Efter färdigt stambyte kommer fastighetsskötarens lägenhetsregister att uppdateras och återkommande lägenhetsbesiktningar återupptas.

Yttertak

Yttertaken inspekteras och rensas regelbundet från skräp och fågelbon av fastighetsskötaren. Besiktning av taken gjordes senast 2018. Tätskikten bedömdes hålla cirka 10 år innan omläggning av tätskikten i sin helhet erfordras. Efter avslutat stambyte 2026 kan samordning med energisparåtgärder påverka hur omläggning skall genomföras.

Fastighetsskötaren rengör regelbundet dagvattenbrunnarna samt avluftningsrören till avloppen för kök/dusch respektive badrum.

Fasader

Samtliga köksfönster är utbytta mot nya med 3-glas energiglas med ett U-värde om 1,1 W/m² K.

Föreningen har ett generellt bygglov för inglasning av balkonger och uteplatser. Ansökan om tillstånd för inglasning ställs till styrelsen på avsedd blankett vilken finns på hemsidan.

Markiser för balkonger och uteplatser tillåts med markisväv i en enhetlig kulör (grå), som förmedlas av fastighetsskötaren.

Skydd mot inbrott

Efter lägenhetsinbrott 2018 och 2019 initierade styrelsen en kampanj med syfte ökat skydd mot inbrott genom att medlemmarna skulle investera i säkerhetsdörrar, vredkåpor och säkerhetsbrevlådor. 40 lägenhetsinnehavare utnyttjade erbjudandet, varefter ett fåtal äldre lägenhetsdörrar av trä återstår. Brytskydd på byggnadernas samtliga entrédörrar monterades under 2019 och 2020.

Energi

Energideklaration görs vart 10:e år, senast utförd 2019. Nytt beräkningssätt 2023 medförde trots vidtagna energibesparingsåtgärder ökade primärenergital, innebärande energiklass E för A-huset och energiklass F för B-huset. Styrelsen redovisade i i form av Ekbladet nr 4/2021 en genomarbetad utvärdering av möjliga energibesparande åtgärder inom föreningens byggnader. Utvärderade åtgärder inkluderar installation av system för värmeåtervinning ur ventilationsluft, av bergvärme och av solceller, samt av gemensamt elabonnemang med individuell mätning och debitering (IMD-el). Synergieffekter vid stambytet samt möjligheter till statliga bidrag för energieffektiviseringsåtgärder bevakas. Enegyfrågorna får prioritet av styrelsen under 2026.

Garage

Garagen städas årligen i maj månad, dock skedde ingen städning 2025 pga stamreoveringen. Garagens oljeavskiljare är inte godkända för biltvätt enligt dagens standard.

Föreningen har åtta tillgängliga laddplatser i varje garage. Av dessa var alla uthyrda i båda garagen vid årsskiftet. 16 nya laddplatser installeras i februari 2026. Mottagare för fjärröppning av garagens portar installerades våren 2024.

Vattenläckage på ett antal ställen i de två garagen hålls under uppsikt och åtgärdades delvis under 2021. Renovering av de båda byggnadernas gårdsbjälklag ovan garagen planeras ske efter genomförd stamrenovering.

Skyddsrum

Skyddsrummen besiktigades 2019 och är efter åtgärder avseende golvbrunnarna godkända. Nästa besiktning när myndigheten så påkallar, preliminärt 2029. Skyddsrummen används i fredstid som lägenhetsförråd. Föreningen har arbetat med att bygga upp en organisation med medlemmar som kan bidra för iordningställande av skyddsrummen vid förhöjd beredskap. Organisationen upprättades under 2022 och är operativ från och med 2023.

Tvättstugor

Fullservice av tvättstugornas tvätt- och torkutrustning utförs av fastighetsskötaren två gånger per år. Vitvaror underhålls och byts efterhand när de inte bedöms värda att reparera. Samtliga belysningsarmaturer byttes 2020 till LED-armaturer. Samordnat med stamreningen 2024-25 åtgärdades ventilation och brandskydd, ny golvbeläggning och målning. 2025 införskaffades en ny tvättmaskin och en ny torktumlare till tvättstugan hus B, dessa ersatte trasig TM och uttjänt TT. Den nya torktumlares försågs med nytt ljuddämpat utblås i fasad.

Fritidslokalen 33:an

Under 2024 försågs den övre entréporten samt hissens dörrar med dörröppnare. Lokalen har använts under 2025 för föreningens aktiviteter och som uppehållsrum för medlemmar under stamreningen. Lokalen har inte hyrts ut.

Avloppsstammar

Under åren 2023-2026 genomförs inom båda bostadshusen fullständigt stambyte kombinerat med våtrumsrenovering. Spillvattenstammarna i markbjälklaget plan 01 relinas. Stambytet inom B-husets plan 02 inklusive 33:an utfördes 2023. Stambyte inom B-huset i sin helhet färdigställdes under 2024. Stambyte inom A-huset har utförts under 2025. Pumpgropen för spillvatten i B-husets plan 02 servas årligen.

Vatten och värme

Undercentralerna för fjärrvärme servas årligen. Tekniken för reglering av vatten och värme styrs av fastighetsskötaren. De två undercentralerna är från 1996 och har fortlöpande underhållits, men har i princip uppnått sin tekniska livslängd. Byte av undercentraler kommer att samordnas med genomförande av energisparåtgärder

Luft och styr

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utförs vart 3:e år i garagen och föreningslokalen (senast utfört 2019), samt i lägenheterna vart 6:e år (senast utfört 2015). På grund av pågående stambyte har anstånd för OVK beviljats till sept 2026. Skyltar om godkänd OVK för lägenheterna finns anslagna i entréerna.

Tilluftsfläktar för trapphus/korridorer samt till- och frånluftsfläktar i garagen rengörs och filter byts varje år genom fastighetsskötaren. Samtliga fläktar genomgår service och funktionsgenomgång årligen. Frånluftsfläktarna på taken är installerade 1997/98 och tillverkas inte längre. Fläktarna byts successivt ut när de inte längre kan repareras. Byte av fläktarna ingår i eventuell kommande installation av frånluftsåtervinning. Fläktar för radonsug vid A-husets gavlar hålls under uppsikt vid fastighetsskötarens veckoronder.

El, tele, data, TV

Belysningsarmaturerna på trapphusplanen byts successivt ut till nya rörelsestyrda LED-armaturer när de befintliga armaturerna fallerar. Vid utgången av 2025 hade 60 armaturer av totalt 130 st bytts ut.

Gruppavtalet och distributionsavtalet med Tele 2 som rör Bredband 250/50 Mbit/sek, Tele2 TV Bas, fast IP-telefoni samt Trygg Surf är uppgraderat till Bredband 500/50 Mbit/sek från den 1 april 2026 och förlängt till den 31 mars 2028.

Hissar

Hissarna besiktigas årligen. Hissarna är ombyggda 2005 och livslängden för hissarnas elektronik är begränsad. I samband med två strömavbrott 2022 havererade elektroniken i flera i hissar samtidigt. För att undvika lång stilleståndstid har föreningen numera en elektronikenhet (en sk frekvensomriktare) i reserv. Byte av bärnlinor utförs vid besiktningsanmärkningar och gjordes för två hissar 2021 och för ytterligare tre hissar våren 2022.

Under 2022 byttes frekvensomriktare för 9 hissar, varvid dock 6 byten utgjorde försäkringsärenden.

Grannsamverkan

Efter ett styrelsebeslut i december 2018 initierades Grannsamverkan i föreningen i januari 2019. Ett kontaktombud finns för varje trappuppgång och namnet är anslaget i entréerna. Ett huvudkontaktombud finns också för varje hus och dessa är föreningens kontakter för kommunpolisens arbete med Grannsamverkan, t ex för spridande av material, information och rådgivning.

Utemiljö

Föreningen har löpande kontakt med markförvaltaren på Lidingö Stad. Bland annat diskuteras avvägning mellan

naturvårdsintressen och föreningens önskemål om en bra boendemiljö. Lidingö Stads representant är överens med föreningen om att området behöver kontinuerligt underhåll så att bland annat sly och annan oönskad växtlighet hålls tillbaka. Målsättningen från Lidingö Stad är att genomföra slyrensning vart annat år och detta genomfördes hösten 2025. I december månad 2025 fick föreningen Lidingö Kommuns "förslag till biotopskyddsområde för Ekbacken i Larsberg" på remiss. Remissvar lämnas senast den 2 mars 2026.

Vid föreningens städdagar vår och höst plockade vi själva kvistar och rörde en del sly och Lidingö Stad har uttryckt sin uppskattning över gott samarbete. Vid kommande städdagar kan vi fortsatt rensa och hålla efter sly mellan husen och fram till promenadstigen. Slyröjning får dock bara ske efter anvisning från styrelsen eller föreningens trädgårdsansvarige. Föreningen har inte tillstånd att beskära eller fälla träd på stadens mark.

Trädgårdsarbetet sköts av fastighetsskötare Robert Gimströmer.

Fritidskommittén

Föreningens stambyte har påverkat "33an" även under 2025

- **Gymmet** huserade en utställning inför stamreningen som kunde rivas efter sommaren. Gymmet återställdes i samråd med Gunnar Rheborg som också hade introduktion för hugade medlemmar vid ett par tillfällen under hösten.
- **Samlingslokalen** har varit öppen för våra schemalagda aktiviteter, som bridge, bokklubb och gympa och följande kunnat vara tillflyktsort för medlemmar som haft pågående arbeten i sina lägenheter.
- **Uthyrningen** av 33an återupptogs i slutet av december.

Efter **Vårstädningen** den 27 april serverades ca 40 medlemmar lätt lunch.

Efter **Stämman** den 21 maj stannade ca 85 personer för dryck och tilltugg.

Efter **Höststädningen** den 8 november serverades ca 50 personer sedvanlig lätt lunch.

Vid **Introduktionskaffet** den 26 november deltog 15 nya medlemmar, ordförande och valberedningen.

Vid **Adventskaffet** med glögg och lotterier den 9 december deltog 70 medlemmar.

Ansvariga under året har varit Ingrid Lindgren, Inga Reistad och Eva Wåhlmark.

För allas kännedom finns en hjärtstartare i 33:an, uppsatt på väggen i hallen.

Ekonomi

Administrationen av den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm under 2025. Upphandling av nya lån för stamreningen har gjorts och det var Swedbank som vann upphandlingen. Två nya lån om vardera 25 mkr har tagits så totala låneskulden är drygt 99 mkr. Ej använda medel har placerats på räntebärande konton vilket minskat totala räntekostnaderna. Resultatet för året är positivt på grund av stamreneringsprojektet är inte slutredovisat vilket medfört minskat belopp för avskrivningar med ca 1 mkr. Räntekostnaderna har varit ca 500 tkr lägre då upphandlade räntesatser var lägre än de som beräknades okt 2024.

Kostnader för den taxebundna verksamheten visar ett överskott på ca 470 tkr, som till största delen beror på lägre förbrukning av fjärrvärme.

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 273 och under året har det tillkommit 26 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 275.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	296	278	195	84	72
Skuldsättning, kr/kvm	5 908	2 969	351	351	351
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 908	2 969	351	351	351
Räntekänslighet, %	7	4	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	225	215	196	195	182
Årsavgifter, kr/kvm	821	742	542	454	404
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	85	83	85
Totala intäkter, kr/kvm	887	809	634	545	474
Nettoomsättning, tkr	14 842	13 548	10 385	9 158	7 954
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 107	3 710	2 325	576	-409
Soliditet, %	32	44	82	82	81

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	34 066 932	0	0	34 066 932
Upplåtelseavgifter, kr	6 179 538	0	0	6 179 538
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	21 401 961	0	7 473 500	28 875 461
S:a bundet eget kapital, kr	61 648 431	0	7 473 500	69 121 931
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-21 348 449	3 709 760	-7 473 500	-25 028 575
Årets resultat, kr	3 709 760	-3 709 760	4 106 565	4 106 565
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 638 689	0	-3 366 935	-20 922 010
S:a eget kapital, kr	44 009 742	0	4 106 565	48 199 921

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 7473 500 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr. Justering av Balanserat resultat 2024 med 83 614 kr. Upplupna löner har justerats.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-17 638 689
Årets resultat, kr	4 106 565
Reservation till underhållsfond, kr	-7 473 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Justering av Upplupna löner 2024.	83 614
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 922 010

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-20 922 010

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 841 819	13 548 089
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 375	37 095
Summa Rörelseintäkter		14 909 194	13 585 184
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 418 781	-7 713 096
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 446	-165 315
Personalkostnader	Not 6	-374 354	-399 868
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-981 908	-928 154
Summa Rörelsekostnader		-8 969 489	-9 206 433
Rörelseresultat		5 939 705	4 378 751
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	248 692	474 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 081 833	-1 143 087
Summa Finansiella poster		-1 833 140	-668 990
Resultat efter finansiella poster		4 106 565	3 709 760
Resultat före skatt		4 106 565	3 709 760
Årets resultat		4 106 565	3 709 760

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	43 246 336	44 165 071
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	168 394	176 021
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		74 562 439	36 395 864
Summa Materiella anläggningstillgångar		117 977 168	80 736 956
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa Anläggningstillgångar		117 982 168	80 741 956
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 985	18 475
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	31 134 543	18 549 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	268 267	289 366
Summa Kortfristiga fordringar		31 420 795	18 857 748
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	890 992	824 963
Summa Kassa och bank		890 992	824 963
Summa Omsättningstillgångar		32 311 788	19 682 711
Summa Tillgångar		150 293 956	100 424 667

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	40 246 470	40 246 470
Fond för yttre underhåll	28 875 461	21 401 961
Summa Bundet eget kapital	69 121 931	61 648 431

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-25 028 575	-21 348 449
Årets resultat	4 106 565	3 709 760
Summa Ansamlad förlust	-20 922 010	-17 638 689

Summa Eget kapital

48 199 921 44 009 742

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	48 781 250	49 468 750
Summa Långfristiga skulder		48 781 250	49 468 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	50 406 250	375 000
Leverantörsskulder	Not 17	446 650	4 085 714
Skatteskulder	Not 18	22 652	28 916
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	38 458	30 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 398 775	2 426 004
Summa Kortfristiga skulder		53 312 785	6 946 175

Summa Skulder

102 094 035 56 414 925

Summa Eget kapital och skulder

150 293 956 100 424 667

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 939 705	4 378 751
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	981 908	928 154
Övriga justeringar	83 614	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 065 522	928 154
Erhållen ränta	239 938	474 097
Erlagd ränta	-2 002 379	-935 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 242 786	4 845 349
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	83 001	-11 781
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 744 093	3 227 686
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 661 093	3 215 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 581 694	8 061 253
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-38 222 120	-35 315 409
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 222 120	-35 315 409
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	49 343 750	43 956 612
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	49 343 750	43 956 612
Årets kassaflöde	12 703 323	16 702 457
Likvida medel vid årets början	19 321 572	2 619 116
Likvida medel vid årets slut	32 024 896	19 321 572

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Se underhållsplanen där omloppstid framgår och som är lika med beräknad avskrivningstid.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 321 332	12 105 246
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	466 488	349 866
	Hyror garage och parkeringsplatser	999 484	997 595
	Hyror förbrukningsbaserad	38 489	30 143
	Hyror informationsöverföring	0	116 426
	Hyror övrigt	48 900	22 800
	Övriga primära intäkter	58 726	29 598
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 933 419	13 651 674
	Hyresbortfall	-91 600	-103 585
	<i>Summa</i>	-91 600	-103 585
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 841 819	13 548 089
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	67 375	0
	Övriga sekundära intäkter	0	37 095
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	67 375	37 095
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 712 133	-1 742 252
	Snö och halk-bekämpning	-33 368	-104 284
	Reparationer	-489 447	-634 017
	Planerat underhåll	0	-34 495
	Försäkringsskador	0	-179 171
	El	-576 180	-516 044
	Uppvärmning	-2 797 434	-2 759 708
	Vatten	-399 171	-337 858
	Sophämtning	-350 584	-383 548
	Fastighetsförsäkring	-245 060	-229 744
	Kabel-TV och bredband	-494 741	-488 796
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-320 664	-303 180
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 418 781	-7 713 096

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 753	-20 731
	Administrationskostnader	-65 874	-50 530
	Extern revision	-38 783	-36 875
	Konsultkostnader	-4 359	-7 045
	Medlemsavgifter	-10 660	-600
	Föreningsverksamhet	-20 683	-17 685
	Övriga förvaltningskostnader	-30 333	-31 849
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-194 446	-165 315
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-18 300	-18 300
	Övriga arvoden	-310 500	-310 000
	Sociala avgifter	-45 554	-71 568
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-374 354	-399 868
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-918 735	-866 832
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-63 173	-61 322
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-981 908	-928 154
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	235 550	175 673
	Ränteintäkter placeringar	12 900	257 000
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	243	41 423
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	248 692	474 097

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 080 397	-1 142 616
Övriga räntekostnader	-1 435	-471
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 081 833	-1 143 087

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 499 815	52 668 732
Ingående anskaffningsvärde mark	5 400 000	5 400 000
Årets investeringar	0	2 831 083
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	60 899 815	60 899 815

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-16 734 745	-15 867 913
Årets avskrivningar	-918 735	-866 832
Summa Ackumulerade avskrivningar	-17 653 480	-16 734 745
Utgående redovisat värde	43 246 336	44 165 071

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	242 000 000	217 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	155 000 000	184 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	397 000 000	401 000 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	74 969 000	49 969 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	74 969 000	49 969 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 943 849	1 943 849
	Årets investeringar	55 546	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 999 395	1 943 849
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 767 828	-1 706 506
	Årets avskrivningar	-63 173	-61 322
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 831 001	-1 767 828
	<i>Utgående redovisat värde</i>	168 394	176 021
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto/sparkonto HSB	31 133 903	18 496 609
	Övriga fordringar	640	53 297
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	31 134 543	18 549 906
	* Avräkningskonto HSB 7 927 706,79 kr Sparkonto HSB 23 206 196,61 kr		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	8 754	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	259 513	289 366
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	268 267	289 366
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	347 565	277 756
	Bankkonto 3	538 335	538 335
	Bankkonto 4	5 093	8 872
	<i>Summa Kassa och bank</i>	890 992	824 963

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,31%	2026-12-22	24 781 250	125 000
Swedbank	2,83%	2027-08-25	24 687 500	250 000
Swedbank	2,73%	2028-01-25	24 718 750	375 000
Swedbank	2,28%	2026-03-28	25 000 000	416 664
			99 187 500	1 166 664
Långfristig del			48 781 250	
Nästa års amortering av långfristig skuld			625 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			49 781 250	
Kortfristig del			50 406 250	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 166 664	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 666 656	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,79%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,31%	2026-12-22	24 781 250	125 000
Swedbank	2,83%	2027-08-25	24 687 500	250 000
Swedbank	2,73%	2028-01-25	24 718 750	375 000
Swedbank	2,28%	2026-03-28	25 000 000	416 664
			99 187 500	1 166 664
Nästa års amortering av långfristig skuld			625 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			49 781 250	
Kortfristig del			50 406 250	

Not 17 Leverantörsskulder

2025-12-31

2024-12-31

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

Summa Leverantörsskulder

446 650

4 085 714

446 650**4 085 714**

Not 18	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	22 652	28 916
	<i>Summa Skatteskulder</i>	22 652	28 916
Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	38 458	30 541
	<i>Summa Övriga skulder</i>	38 458	30 541
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 248 553	1 225 960
	Upplupna räntekostnader	288 345	208 892
	Övriga upplupna kostnader	861 877	991 152
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 398 775	2 426 004

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Styrelsen beslutade om årsredovisningens innehåll 2026-04-15.

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576073266

Dokument

Årsredovisning 99-2800 Huvuddokument 20 sidor Startades 2026-04-22 08:52:21 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2026-05-07 14:23:33 CEST (+0200)	förstasida Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)
---	---

Initierare

HSB E-tjänst (HE)
aut.brf_etjanster@hsb.se

Signerare

Ann-Christine Montalvo (AM) Identifierad med svenskt BankID som "ANN-CHRISTINE MONTALVO" Personnummer 194008240741  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CHRISTINE MONTALVO" Signerade 2026-04-22 11:28:21 CEST (+0200)	Tomas Berggren (TB) Identifierad med svenskt BankID som "Tomas Berggren" Personnummer 194610060370  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tomas Berggren" Signerade 2026-04-23 23:07:57 CEST (+0200)
Zora Wallberg (ZW) Identifierad med svenskt BankID som "ZORA WALLBERG" Personnummer 195908292203  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ZORA WALLBERG" Signerade 2026-04-23 16:45:57 CEST (+0200)	Henrik Berg von Linde (HBvL) Identifierad med svenskt BankID som "HENRIK BERG VON LINDE" Personnummer 194212300679  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK BERG VON LINDE" Signerade 2026-04-23 20:17:57 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576073266

Göran Lundkvist (GL)

Identifierad med svenskt BankID som "GÖRAN LUNDKVIST"

Personnummer 195508191094



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GÖRAN LUNDKVIST"

Signerade 2026-04-23 20:19:08 CEST (+0200)

Ragnvald Jonsson (RJ)

Identifierad med svenskt BankID som "RAGNVALD JONSSON"

Personnummer 194803298977



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RAGNVALD JONSSON"

Signerade 2026-05-04 10:19:14 CEST (+0200)

Ivan Tivic (IT)

Identifierad med svenskt BankID som "Ivan Tivic"

Personnummer 198604042575



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ivan Tivic"

Signerade 2026-05-07 14:23:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1
Org.nr 713600-0804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1s 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1 enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1 enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kvadrat Revision AB

Ivan Ticic

Auktoriserad revisor

Ragnvald Jonsson

Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ivan Ticic

Auktoriserad revisor

Serienummer: 717d18dd127066[...]368ad66b1edf8

IP: 84.219.xxx.xxx

2026-05-07 12:13:19 UTC



RAGNVALD JONSSON

Internrevisor

Serienummer: 934ffb16164d92[...]881c506f7d405

IP: 155.4.xxx.xxx

2026-05-07 12:16:49 UTC



Budget 2026 och 2025 samt utfall 2025 och 2024

	Budget 2026	Budget 2025	Bokslut 2025	Bokslut 2024
Nettoomsättning	15 383 185	14 745 439	14 909 194	13 585 184
Varav avgifter	13 854 185	13 321 440	13 321 440	12 105 246
Driftkostnader				
Fastigh skötsel. Trädgård Snöröj och städ not1	-1 677 000	-1 680 000	-1 532 072	-1 635 198
Löpande underhåll	-470 000	-415 000	-489 448	-813 188
El	-600 000	-600 000	-576 179	-516 044
Uppvärmning	-3 200 000	-3 170 000	-2 797 434	-2 759 707
Va	-350 000	-400 000	-399 171	-337 858
Sophämtning	-430 000	-420 000	-350 583	-383 548
Övriga avgift bredband	-230 000	-280 000	-241 194	-238 256
Fastighetsförsäkring	-240 000	-230 000	-245 059	-229 745
Kabel TV	-240 000	-220 000	-253 548	-250 539
Förvaltningskostnad not 2	-251 000	-242 000	-272 820	-248 789
Personalkostnader	-416 800	-394 200	-374 354	-399 868
Övrig drift	-210 000	-203 000	-135 054	-127 865
Summa drift	-8 314 800	-8 254 200	-7 666 916	-7 940 605
Planerat underhåll	0	0	0	-34 495
Fastighetsskatt	-311 000	-305 000	-320 664	-303 180
Avskrivningar not 3	-2 081 084	-2 045 991	-981 908	-928 153
Ränteintäkter	20 000	5 000	248 692	474 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 367 000	-2 421 435	-2081 832	-1 143 087
Finansiella kostnader	-4 347 000	-2 416 435	-1 833 140	-668 990
Resultat	329 300	1 723 814	4 106 566	3 709 760

Not 1 Avtal fastighetsskötsel 1 012 tkr, avtal städ 343 tkr.

Not 2 Avtal HSB ekonomiförvaltning 175 tkr

Not 3 Avskrivning av B-huset har inte skett 2025 utan kommer att ske 2026 för både A-huset och B-huset.

Resultat visar ett överskott som bland annat beror på lägre avskrivningar med drygt 1 mkr. De taxebundna kostnaderna är ca 470 tkr lägre beroende på en mild vinter och för högt

preliminärdebiterade VA/sopkostnader. Räntekostnaderna har varit ca 500 tkr lägre dels beroende på att lånen togs senare och budgeterad räntekostnad i oktober 2024 var högre. Fastighetsskötsel, trädgård, snöröjning och städning visar ett överskott på ca 150 tkr beroende på mindre snöröjning och ingen garagestädning

Föreningen har övergått till redovisning enl K3, vilket innebär att när en investering görs avskrivs den med de antal år som är beräknad livsläng vilket i sin tur påverkar avskrivningarna.

Förening har idag fyra lån hos Swedbank på ca 99 mkr

Räntesatser löptid

3,31% löper till 22 dec 2026

2,83% löper till 25 aug 2027

2,73% löper till 25 jan 2028

2,28% löper till 28 dec 2026.

Omförhandling av två lån sker i slutet av 2026.

Arvodena är höjda med 40 tkr under 2026 enl beslut stämman 21 maj 2025. Under 2026 fördelas arvoden enligt följande:

310 000 kr fördelas till styrelsen, fritidskommittén och trädgårdsgruppen

18 300 kr till valberedning

18 300 kr till internrevisorerna

Totala arvodet är 346 600 kr exkl sociala avgifter

Slutredovisning av stamreoveringen redovisas på årsmötet. Preliminärt uppgår kostnaden till 86,7 mkr, de sista fakturorna betalas i maj. Förutom kostnaderna för stamreoveringen har lånet för fönsterbyten med 5 883 tkr lösts och pantbrev köpts för lånen med ca 1,3 mkr. Totalkostnader är drygt 93,9 mkr. Budgeten på 100 mkr har hållits, på att dels beroende på ÅTA kostnaderna (ändrings, tillägg och avdrag) varit ca 8% (normalt 15-25%) och dels att lånefinansiering har varit mindre kostsam än den beräknades till i slutet av 2023. Mycket av arbetet med att hålla kostnaderna i schack beror på idogt ifrågasättande i samverkan mellan styrelsen och projektledaren SEPL. Med fastighetsskötare Roberts hjälp har arbetet underlättats för Våtrumsteknik.

Planerat underhåll enligt underhållsplanen 2026-2028 i tkr

Objekt	2026	2027	2028
Takpapp	3 000		
Stambyte	5 000		
Undercentraler*	1 500		
OVK*	100		
Frånluftsfläktar*	200	900	900
Belysning trappshus	80	80	
Frånluftsåtervinning*	8 000		
Hissar elektronik	50	50	50
Bjälklag			20 000
Omläggning asfalt			1 500
tvättmaskiner			50
Belysning gästparkering		200	

*Frånluftsåtervinning inkl undercentraler och frånluftsfläktar totalt 11 600 tkr

Underhållsplan BRF Ekbacken nr 1																					
Objekt	Frekv.	När	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
		antal år senast																			
L Fastigh skötsel	1	2025																			
L Trapp städ	1	2025																			
L Brandsyn	1	2025																			
L Energi dekl	10	2019				20										20					
Energistrategi																					
L Lgh besikt	2	2023-2024																			
BYGGDELAR																					
Yttertak																					
P Takpapp	35	1992-93	3000																		
Fasad																					
L besikt	1	2023																			
Balkonger not 1																					
L besikt not 13	2	2022-23																			
Fönster																					
P gatusidan	30	2006											5000								
L sjösidan	30	2017																			
Entreportar																					
P digit system	20	2010					200														
Garageportar	30	2005										200									
L besikt	2	2025																			
RUM, LOKALER																					
Garage not 2 o 3																					
P målning	30	2021																			
P golv not 2	30	1974																			
L städning	1	2022																			
P tvättpl																					
P ramper not 2	30	1974																			
p bjälklag		1974		20000																	
delsumma			3000	0	20000	20	200	0	0	0	0	200	5000	0	0	20	0	0	0	0	0

Objekt	Frekv.	När	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Trapphus/entreeer																					
P våningssplan mål	30	1999			300																
P entréer	30	2024-2025																			
Tvättstuga																					
P ytskikt	20	2024-2025																			
P maskiner not 4	15			50				50			50			50			50			50	
Skyddrum																					
L besikt	10	2019																			
MARK TRÄDG																					
P markarbeten	30																				
P omlägggn asfalt	50			1500																	
RÖR & VÄRME																					
P Stambyte	50	1973-74	5000																		
Undercentral not5																					
L fjärrvärme	25	1996																			
P 2 nya UC	30		1500																		
LUFT & STYR																					
OVK																					
L garage	3	2019	30			30			30				30		30			30			30
L lägenhet	6	2015	100					100						100							
P Frånluftfläkt not 5	30	1997-98	200													900					
P fx- projekt	30	2026	8000																		
L tilluftfläkt	1	2025		900	900																
L Radon not 6	10	2016																			
EL, TELE, DATA not 11																					
P belysn garage	15	2021											200						200		
P belysn vånplan	20	2008	80	80	80																
P belysn entréplan	20	2024-2025																			
P belysn gästp not 7				200																	1000
Delsumma			14910	1180	2530	330	0	150	30	0	50	30	200	150	30	900	50	30	200	50	1030

Objekt	Frekv.	När	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Hissar																					
P ombyggnad		2005				5000															
P elektronik	15	2005	50	50	50	50						50	50	50	50	50	50				
L besikt	1	2025																			
Delsumma			50	50	50	5050	0	0	0	0	0	50	50	50	50	50	50	0	0	0	
SUMMA			17960	1230	22580	5400	200	150	30	0	50	280	5250	200	80	970	100	30	200	80	1030
Not 1 2011 målades balkongernas tak, väggar, fönster och fönsterdörrar																					
Not 2 åtgärder garagegolv och ramper under utredning																					
Not 3 läckage i garage behöver utredas																					
Not 4 service 2 ggr/år																					
not 5 energistrategiåtgärder genomförs efter stambytet																					
Not 6 fläktar kontroll löpande																					
Not 7 utredning belysning utv parkering och tillkommande laddstolpar																					

**Valberedningens förslag till val av styrelse och revisorer för 2026 vid
föreningsstämma i Brf Ekbacken nr 1 den 28 maj 2026**

Ordförande

Ann-Christine Montalvo	omval 1 år
------------------------	------------

Ledamöter

Tomas Berggren	tidigare vald till 2027
Göran Lundkvist	tidigare vald till 2027
Gunnar Rheborg	nyval 2 år
Zora Wallberg	omval 2 år

Suppleanter

Henrik Berg von Linde	nyval 1 år
Sten Edblad	nyval 1 år

Revisorer och revisorssuppleant

Sara Thunberg	nyval 1 år
Jan Nilsson	nyval 1 år

Valberedningen för Brf Ekbacken nr 1 2026

Hans Grönlund

Per Holmquist

Eva Wieslander

Presentation av föreslagna ledamöter och suppleanter till styrelse 2026

Ann-Christine Montalvo, ordförande. Utbildning ekonomi och naturvetenskap. Varit chef för Tekniska kontoret i Solna stad med ansvar för gator, VA, fastigheter och renhållning. Tidigare erfarenhet av styrelsearbete i annan bostadsrättsförening på Lidingö. Har under de senaste åren varit ordförande och skött ekonomifrågorna i styrelsen.

Tomas Berggren, ledamot. Advokat med verksamhet inom förhandling, skatteärenden, försäkringar, avtalsrätt och skadeståndsärenden. Handlägger inom styrelsen bl a Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomisk förening m fl och övriga allmänna juridiska ärenden som rör föreningens verksamhet.

Gunnar Rheborg, ledamot. Civilingenjör KTH, senast managementkonsult inom kund och organisationsrelaterade frågor. Tidigare erfarenhet från jobb inom finansindustrin, och internationell försäljning. Har varit byggherre i två egna husprojekt. Ledare/PT Friskis & Svettis. Bott på Lidingö sedan 1982.

Göran Lundkvist, ledamot. Arkitekt med inriktning på Hus- och samhällsbyggnad. Sköter vissa fastighetsfrågor.

Zora Wallberg, ledamot. Jag flyttade till Lidingö för snart sex år sedan och arbetar som lokal- och serviceansvarig för Omsorgs- och socialförvaltningen inom Lidingö stad. Handlägger medlemsfrågor som registrering, introduktion och kontakt med HSB i sådana frågor.

Henrik Berg von Linde, suppleant. Arkitekt KTH. Specialområde bostäder, kontor, hållbar samhällsplanering och miljöanpassat byggande, miljöledning. Sedan 2018 i styrelsen med ansvar för fastighetsfrågor, energifrågor och stamrenovering.

Sten Edblad, suppleant. Min studiebakgrund är samhällsvetenskaplig och jag har arbetat med att utveckla och införa planerings- och ledningssystem i offentlig förvaltning. Jag saknar specialistkunskaper inom fastighetsförvaltning, men hoppas att min praktiska läggning och förmåga att tillägna mig kunskap ska kunna utnyttjas i styrelsearbetet.

Presentation av föreslagna föreningsrevisor 2026

Sarah Thunberg, revisor, arbetar som chef över sektionen Klinisk immunologi, en sektion med tre enheter med totalt ca 65 medarbetare. Hon är forskarutbildad och har tidigare arbetat både inom akademi och life science-industri. För Ekbacken nr 1 har hon varit suppleant i styrelsen under många år, samt suttit två år i valberedningen.

Jan Nilsson, revisorssuppleant, har mångårig erfarenhet som VD och COO i börsnoterade bolag, vilket gett honom en djup kunskap inom ekonomisk förvaltning, avtalsgranskning och styrelsearbete. Är van vid att verka i miljöer med höga krav på transparens och noggrannhet. Har bott i Brf Ekbacken i flera omgångar och har också tidigare tjänstgjort i styrelsen

