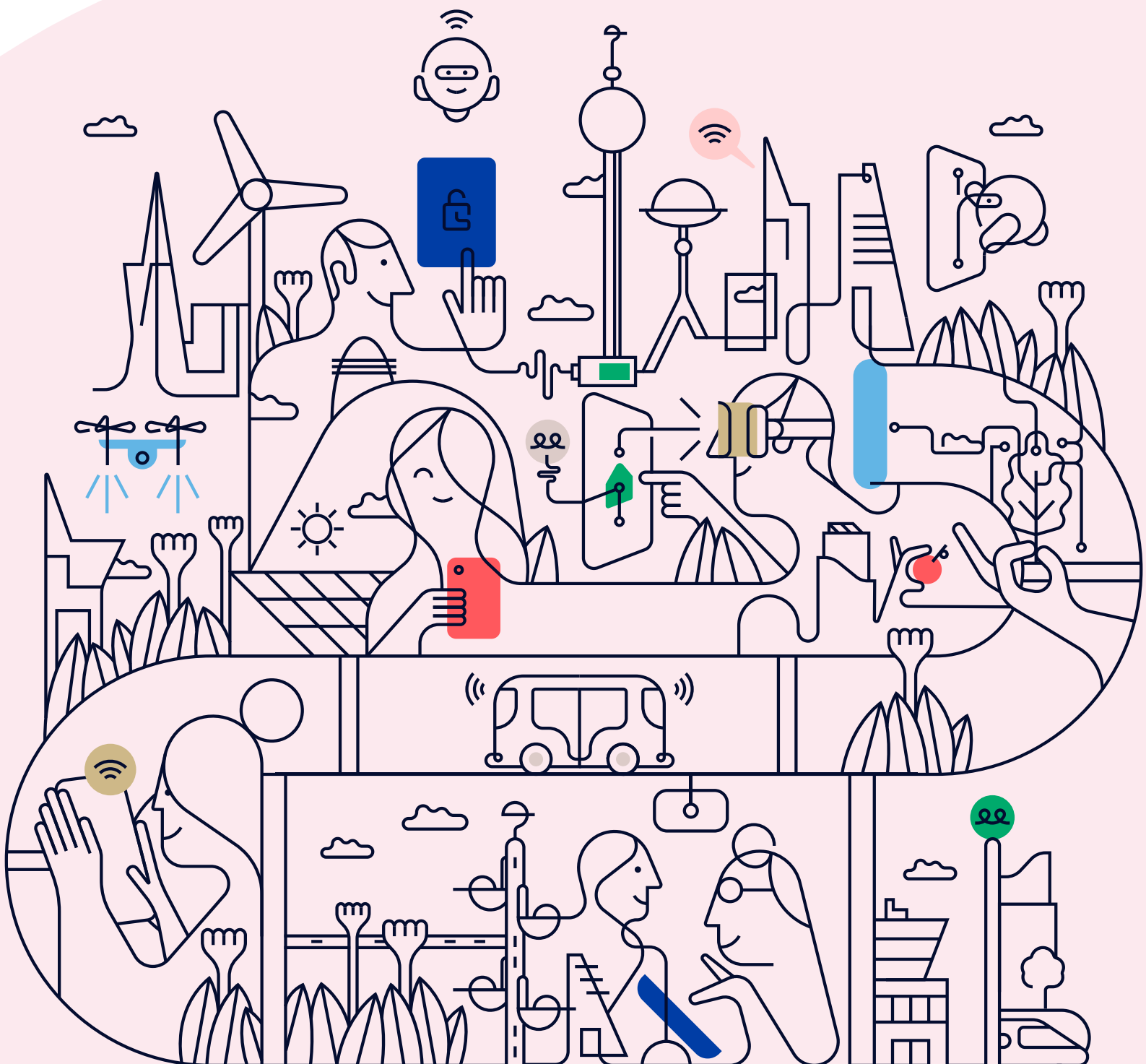




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Eksätra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun            |
|----------------------|---------|-------------------|
| Tråsättra 2:22       | 1984    | Österåkers kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1984.

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 400 kvm. Byggnadernas totalyta är 2400 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Richard Persson     | Ordförande      |
| Aleksandrs Sirokovs | Styrelseledamot |
| Emil Jordan         | Styrelseledamot |
| Johan Starck        | Styrelseledamot |
| Mikolaj Nielipowicz | Styrelseledamot |

### Valberedning

Niklas Guennoun  
Kristina Burendahl

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen: Richard Persson, Emil Jordan

## Revisorer

Sverker Carlsson   Extern revisor   Rävissor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

## Utförda historiska underhåll

- 2020-2026** ● Brandbesiktning - pågående
- 2022-2026** ● Reparation av tak - pågående
- Underhåll av grönområden - pågående
- Byte av varmvattenberedare - pågående
- Byte av trasiga handtag på altandörrar - pågående

## Planerade underhåll

- 2024-2028** ● Underhåll av staket
- Fönster

## Avtal med leverantörer

|                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Bredband                | Globalconnect (IP only)             |
| Ekonomisk förvaltning   | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| EI                      | EON                                 |
| Lägenhetsförteckning    | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Snöröjning och sandning | Stockholm Utemiljö AB               |
| Sophämtning             | Roslagsvatten                       |
| Stöd styrelseuppdrag    | Borätterna                          |
| Vatten                  | Roslagsvatten                       |

## Övrig verksamhetsinformation

Sensommarfest för föreningens medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

För andra året i rad har avgiften lämnats oförändrad, vilket återspeglar föreningens fortsatta ambition att värna om medlemmarnas ekonomi. Alla lånen har omförhandlats till under 3%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 038 388  | 2 180 774  | 1 928 741  | 1 820 327  |
| Resultat efter fin. poster                         | 129 911    | -124 295   | 480 148    | 71 947     |
| Soliditet (%)                                      | 14         | 13         | 13         | 10         |
| Yttre fond                                         | 288 930    | 174 916    | 113 986    | 109 320    |
| Taxeringsvärde                                     | 40 700 000 | 40 700 000 | 36 440 000 | 36 440 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 862        | 923        | 826        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,1       | 98,7       | 99,9       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 4 166      | 4 300      | 4 435      | 4 565      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 4 166      | 4 297      | 4 431      | 4 565      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 297        | 207        | 366        | 215        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 32         | 34         | 35         | 32         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 107        | 111        | 66         | 73         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 138        | 146        | 102        | 104        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,94       | 2,70       | 1,44       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,83       | 4,66       | 5,37       | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 790 000          | -                                            | -                               | 790 000          |
| Fond, yttre<br>underhåll | 174 916          | -113 986                                     | 228 000                         | 288 930          |
| Balanserat resultat      | 675 258          | -10 309                                      | -228 000                        | 436 949          |
| Årets resultat           | -124 295         | 124 295                                      | 129 911                         | 129 911          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>1 515 879</b> | <b>0</b>                                     | <b>129 911</b>                  | <b>1 645 790</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 664 949        |
| Årets resultat                                                     | 129 911        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -228 000       |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>566 860</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 288 930        |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>855 790</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 038 388         | 2 180 774         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | -7 787            | 3 220             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 030 601</b>  | <b>2 183 994</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 146 188        | -1 330 659        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -166 287          | -265 619          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -89 620           | -141 940          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -224 242          | -326 448          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 626 336</b> | <b>-2 064 666</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>404 265</b>    | <b>119 328</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 16 596            | 31 870            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -290 950          | -275 493          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-274 354</b>   | <b>-243 623</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>129 911</b>    | <b>-124 295</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>129 911</b>    | <b>-124 295</b>   |



## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 12, 19 | 10 187 731        | 10 294 625        |
| Maskiner och inventarier                       | 13     | 136 820           | 153 920           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>10 324 552</b> | <b>10 448 545</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 14     | 1 600             | 1 600             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>1 600</b>      | <b>1 600</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>10 326 152</b> | <b>10 450 145</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 4 740             | 22 730            |
| Övriga fordringar                              | 15     | 583 339           | 700 030           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 16     | 70 293            | 4 880             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>658 372</b>    | <b>727 640</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 656 493           | 640 837           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>656 493</b>    | <b>640 837</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>1 314 865</b>  | <b>1 368 476</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>11 641 017</b> | <b>11 818 622</b> |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 790 000           | 790 000           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 288 930           | 174 916           |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 1 078 930         | 964 916           |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 436 949           | 675 258           |
| Årets resultat                               |        | 129 911           | -124 295          |
| Summa fritt eget kapital                     |        | 566 860           | 550 963           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>1 645 790</b>  | <b>1 515 879</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 1 895 946         | 0                 |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 1 895 946         | 0                 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 7 828 357         | 10 037 323        |
| Leverantörsskulder                           |        | 17 283            | 28 886            |
| Skatteskulder                                |        | 37 146            | 21 774            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 17 351            | 17 440            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 199 144           | 197 320           |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 8 099 281         | 10 302 743        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>11 641 017</b> | <b>11 818 622</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>404 265</b>   | <b>119 328</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 224 242          | 326 448          |
|                                                                                 | <b>628 507</b>   | <b>445 776</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 16 596           | 31 870           |
| Erlagd ränta                                                                    | -297 192         | -267 749         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>347 911</b>   | <b>209 897</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -69 449          | 204 786          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 11 746           | -43 739          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>290 209</b>   | <b>370 944</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -100 249         | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-100 249</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -313 020         | -313 020         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-313 020</b>  | <b>-313 020</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-123 060</b>  | <b>57 924</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 332 941</b> | <b>1 275 018</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 209 881</b> | <b>1 332 941</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Eksätra är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### 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:

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Stomme och grund         | 0,69 %        |
| Yttertak                 | 27,24 %       |
| Fasader                  | 13,62 %       |
| Fönster                  | 13,62 %       |
| Stamledningar VA         | 2,87 %        |
| Stamledningar Värme      | 1,40 - 5,00 % |
| Ventilation              | 18,16 %       |
| El                       | 1,16 %        |
| Maskiner och inventarier | 5,00 %        |

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.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

| <b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b> | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 1 819 560        | 1 977 672        |
| Vatten                        | 192 240          | 176 886          |
| El                            | 7 800            | 10 200           |
| Elintäkter laddstolpe         | 14 400           | 12 600           |
| Påminnelseavgift              | 60               | 240              |
| Överlåtelseavgift             | 800              | 2 000            |
| Administrativ avgift          | 3 528            | 1 176            |
| <b>Summa</b>                  | <b>2 038 388</b> | <b>2 180 774</b> |

| <b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2025</b>   | <b>2024</b>  |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| Övriga intäkter                      | -7 787        | 3 220        |
| <b>Summa</b>                         | <b>-7 787</b> | <b>3 220</b> |

| <b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>     | <b>2025</b>   | <b>2024</b>    |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 9 296         | 0              |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 0             | 5 750          |
| Besiktningar                        | 0             | 3 124          |
| Gårdkostnader                       | 0             | 3 881          |
| Garage/parkering                    | 0             | 10 925         |
| Snöröjning/sandning                 | 45 648        | 68 772         |
| Fordon                              | 245           | 0              |
| Förbrukningsmaterial                | 19 717        | 20 330         |
| <b>Summa</b>                        | <b>74 906</b> | <b>112 782</b> |

| <b>NOT 5, REPARATIONER</b>  | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Vind                        | 0             | 1 235         |
| Dörrar och lås/porttele     | 0             | 4 050         |
| VVS                         | 15 272        | 4 413         |
| Ventilation                 | 4 441         | 1 801         |
| Skador/klotter/skadegörelse | 3 119         | 0             |
| <b>Summa</b>                | <b>22 832</b> | <b>11 499</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2025           | 2024           |
|--------------------|----------------|----------------|
| Elinstallationer   | 0              | 7 051          |
| Mark/gård/utemiljö | 339 975        | 273 357        |
| <b>Summa</b>       | <b>339 975</b> | <b>280 408</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 73 888         | 80 562         |
| Vatten                  | 249 454        | 260 334        |
| Sophämtning/renhållning | 76 796         | 35 869         |
| Grovsopor               | 27 090         | 24 135         |
| <b>Summa</b>            | <b>427 228</b> | <b>400 900</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 0              | 64 283         |
| Fastighetsskatt        | 282 072        | 266 700        |
| Korr. fastighetsskatt  | -825           | 194 087        |
| <b>Summa</b>           | <b>281 247</b> | <b>525 070</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 1 476          | 1 844          |
| Tele- och datakommunikation     | 2 984          | 0              |
| Juridiska åtgärder              | 17 813         | 98 057         |
| Inkassokostnader                | 521            | 521            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 29 000         | 24 375         |
| Styrelseomkostnader             | 1 483          | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 5 948          | 6 589          |
| Föreningskostnader              | 2 264          | 34 826         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 62 988         | 67 855         |
| Överlåtelsekostnad              | 4 116          | 10 030         |
| Pantsättningskostnad            | 12 348         | 8 600          |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 0              | -199           |
| Administration                  | 5 478          | 3 881          |
| Konsultkostnader                | 14 988         | 9 241          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 4 880          | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>166 287</b> | <b>265 619</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024           |
|---------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 70 200        | 114 400        |
| Arbetsgivaravgifter | 19 420        | 27 540         |
| <b>Summa</b>        | <b>89 620</b> | <b>141 940</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 290 950        | 275 137        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0              | 356            |
| <b>Summa</b>                       | <b>290 950</b> | <b>275 493</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 18 116 185        | 18 116 185        |
| Årets inköp                                   | 100 249           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>18 216 434</b> | <b>18 116 185</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -7 821 560        | -7 512 212        |
| Årets avskrivning                             | -207 142          | -309 348          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 028 702</b> | <b>-7 821 560</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>10 187 731</b> | <b>10 294 625</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>930 000</i>    | <i>930 000</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 20 484 000        | 20 484 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 20 216 000        | 20 216 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>40 700 000</b> | <b>40 700 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 466 165         | 466 165         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>466 165</b>  | <b>466 165</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -312 245        | -295 145        |
| Årets avskrivning                             | -17 100         | -17 100         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-329 345</b> | <b>-312 245</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>136 820</b>  | <b>153 920</b>  |

## NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 1 600        | 1 600        |
| <b>Summa</b>           | <b>1 600</b> | <b>1 600</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 29 951         | 7 925          |
| Transaktionskonto | 192 086        | 184 610        |
| Borgo räntekonto  | 361 302        | 507 495        |
| <b>Summa</b>      | <b>583 339</b> | <b>700 030</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31   |
|--------------------------|---------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader   | 4 390         | 4 880        |
| Förutbet försäkr premier | 65 303        | 0            |
| Upplupna intäkter        | 600           | 0            |
| <b>Summa</b>             | <b>70 293</b> | <b>4 880</b> |



## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2026-03-03               | 2,85 %                  | 2 659 239           | 2 729 219           |
| Handelsbanken         | 2026-03-03               | 2,85 %                  | 2 991 126           | 3 076 587           |
| Handelsbanken         | 2027-06-01               | 2,76 %                  | 1 996 614           | 2 097 282           |
| Handelsbanken         | 2026-06-01               | 2,72 %                  | 2 077 324           | 2 134 236           |
| Summa                 |                          |                         | 9 724 303           | 10 037 323          |
| Varav kortfristig del |                          |                         | <b>7 828 357</b>    | <b>10 037 323</b>   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 159 203 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                         | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader      | 263            | 0              |
| Uppl kostn el           | 8 240          | 8 468          |
| Uppl kostn räntor       | 21 069         | 27 311         |
| Förutbet hyror/avgifter | 169 572        | 161 541        |
| <b>Summa</b>            | <b>199 144</b> | <b>197 320</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 17 969 000 | 17 969 000 |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året har föreningen genomfört en välbehövlig upprustning av ytan kring lekplatsen, med ny asfalt, en ny mur och ett nytt staket som ger området ett betydligt trevligare intryck.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Österåker

---

Richard Persson  
Ordförande

---

Aleksandrs Sirokovs  
Styrelseledamot

---

Emil Jordan  
Styrelseledamot

---

Johan Starck  
Styrelseledamot

---

Mikolaj Nielipowicz  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Rävisor AB  
Sverker Carlsson  
Extern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.06.2026 09:20

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 28.05.2026 09:40

**DOCUMENT ID:**

SJ-QcWdSezl

**ENVELOPE ID:**

HJmc-\_SeMx-SJ-QcWdSezl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Eksätra, 716418-6087 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

baacf4d9aaafb58955ed04be576f5c798cb4cbd5673128  
a6b279f6ec74f414fa0279b1973dfec7c0c3e12c2f6d87d  
92a7ccb7e32d3f4e5093592e2d95603008c

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

 Activity log

| RECIPIENT                                                  | ACTION*                                                                                                    | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. RICHARD PERSSON<br>persrich100@gmail.com                |  Signed<br>Authenticated  | 28.05.2026 11:01<br>28.05.2026 11:01 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 98.128.229.165 |
| 2. ALEKSANDRS SIROKOVS<br>asirokovs@gmail.com              |  Signed<br>Authenticated  | 28.05.2026 13:34<br>28.05.2026 13:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 88.87.62.48    |
| 3. NORE JOHAN STARCK<br>jns6602@hotmail.com                |  Signed<br>Authenticated  | 28.05.2026 13:35<br>28.05.2026 13:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.255.241.237 |
| 4. Mikolaj Nielipowicz<br>mikolaj1111@gmail.com            |  Signed<br>Authenticated  | 28.05.2026 13:47<br>28.05.2026 13:46 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.177.251.40  |
| 5. EMIL SUNE CHRISTIAN J<br>ORDAN<br>emil.jordan@gmail.com |  Signed<br>Authenticated  | 31.05.2026 22:46<br>31.05.2026 22:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.75.11   |
| 6. SVERKER CARLSSON<br>info@ravisor.se                     |  Signed<br>Authenticated | 02.06.2026 09:20<br>02.06.2026 09:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.154.86 |

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eksätra,**

**716418-6087**

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Eksätra** för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Eksätra**, för år 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB  
Sverker Carlsson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.06.2026 09:20

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 28.05.2026 09:40

**DOCUMENT ID:**

H1NqZurlGg

**ENVELOPE ID:**

SkX9bdSezl-H1NqZurlGg

**DOCUMENT NAME:**

RB Eksätra.pdf

2 pages

**SHA-512:**

a7b149fcca6165f27c5dd03a9652495c0c66ebc6eabe3  
0d4a658fab00bb8cde66b7bee8ddba97b1c0303fcd7254  
816a6285596bdfd880993d6fc193e9c9fdf0

## Activity log

| RECIPIENT           | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|---------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. SVERKER CARLSSON | Signed        | 02.06.2026 09:20 | eID    | Swedish BankID     |
| info@ravisor.se     | Authenticated | 02.06.2026 09:20 | Low    | IP: 158.174.154.86 |

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed