

# ÅRSREDOVISNING

## för

### Bostadsrättsföreningen Ekhörnet Vallastaden

Org.nr. 769631-5220

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 4    |
| - balansräkning          | 5    |
| - kassaflödesanalys      | 7    |
| - noter                  | 8    |
| - underskrifter          | 11   |

# Bostadsrättsföreningen Ekhörnet Vallastaden

Org.nr. 769631-5220

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-18 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades 2019-09-23. Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun, Östergötlands län.

##### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade del av fastigheten Linköping Innovationen 1, 2016-10-13. Fastigheten består av 1 byggnad med 19 st bostadslägenheter och 1 st bostadsrättslokal. I föreningen är total BOA 1 128 m<sup>2</sup> och total LOA 103 m<sup>2</sup>.

Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-10-13. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2026-06-01.

##### Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Linköping Innovationen GA:1 med Linköping Innovationen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 och 15 avseende gemensamhetslokal (felleshus) med omslutande växthus och tillhörande gård, andelstal 16/132 samt gemensamhetsanläggning Linköping Innovationen GA:2 med Linköping Smedstad 1:29, Linköping Innovationen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 och 15 avseende vägar, grönytor och dagvattensystem, andelstal 1410/11950.

Fastigheten ingår i samfällighet Linköping Innovationen S:1 med Linköping Innovationen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 och 15 avseende väg och gemensamhetslokal, andelstal 0.8/11.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2025-01-01 – 2025-12-31

| Person              | Befattning | Period                  |
|---------------------|------------|-------------------------|
| Elliot Norlander    | Ordförande | 2025-01-01 – 2025-05-18 |
| Davoud Keyvanpour   | Ledamot    | 2025-01-01 – 2025-05-18 |
| Hojat Miri          | Suppleant  | 2025-01-01 – 2025-05-18 |
| Davoud Keyvanpour   | Ordförande | 2025-05-18 – 2025-12-31 |
| Olivia Zador Olsson | Ledamot    | 2025-01-01 – 2025-12-31 |
| Mikael Miri         | Ledamot    | 2025-05-18 – 2025-12-31 |
| Martin Dahl         | Ledamot    | 2025-05-18 – 2025-12-31 |
| Erika Weddfelt      | Suppleant  | 2025-01-01 – 2025-12-31 |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelseledamöterna i förening. Styrelsen har under 2025 haft 12 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2025-05-18.

##### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Nordstaden Stockholm AB, org.nr 556646-3187 fortsätter att vara förvaltare av BRFen.

##### Medlemsinformation

Antal lägenheter: 19

Överlåtelse under året: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har aktivt valt att behålla det befintliga elavtalet från EON då detta ansågs vara bäst vid beslutstillfället.
- Hissen har servats
- Stamspolning i huset

**Flerårsöversikt**

|                                                    | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 165 529   | 1 176 127   | 1 040 514   | 987 020     |
| Resultat efter finansiella poster                  | -55 963     | -57 194     | -105 474    | -11 617     |
| Soliditet (%)                                      | 73,04       | 73,00       | 73          | 73          |
| Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)        | 927         | 939         | 701         | 733         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98          | 98          | 83          | 84          |
| Skuldsättning (kr/kvm)                             | 10 502      | 10 616      | 10 728      | 10 842      |
| Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)    | 10 502      | 10 616      | 10 728      | 10 842      |
| Sparande (kr/kvm)                                  | 187         | 186         | 147         | 223         |
| Räntekänslighet (%)                                | 11          | 11          | 15          | 16          |
| Energikostnad (kr/kvm)                             | 198         | 171         | 158         | 156         |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta bostäder uppgår till 1128 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1231 kvadratmeter.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen visar ett negativt resultat. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är avskrivningar enligt plan som spelar en stor roll för resultatet. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning. Dessa innebär inte någon faktisk minskning av pengar i föreningens kassa. Åsidosatt avskrivningarna, visar föreningen ett positivt resultat på 230 536 kr vilket också är tillräckligt för att täcka föreningens amorteringar på lånen. Detta framgår av kassaflödesanalysen.

**Förändringar i eget kapital**

|                                      | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Yttre<br/>Underhållsfond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|--------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång              | 24 555 000                   | 11 625 000                      | 254 340                         | -492 463                       | -57 194                   |
| Omföring fg års resultat             |                              |                                 |                                 | -57 194                        | 57 194                    |
| Avsättning till yttre underhållsfond |                              |                                 | 45 120                          | -45 120                        |                           |
| Årets resultat                       |                              |                                 |                                 |                                | -55 963                   |
| Belopp vid årets utgång              | 24 555 000                   | 11 625 000                      | 299 460                         | -594 777                       | -55 963                   |

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Balanserat resultat | -594 776 |
| Årets resultat      | -55 963  |
|                     | <hr/>    |
|                     | -650 739 |

Förslag till disposition:

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Avsättning till yttre underhållsfond | 45 120   |
| Balanseras i ny räkning              | -695 859 |
|                                      | <hr/>    |
|                                      | -650 739 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Bostadsrättsföreningen Ekhörnet Vallastaden

Org.nr. 769631-5220

## RESULTATRÄKNING

|                                                  | Not | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 1 165 529                | 1 176 127                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | 1 165 529                | 1 176 127                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| Driftkostnader                                   | 3   | -483 894                 | -457 265                 |
| Övriga externa kostnader                         |     | -111 461                 | -63 901                  |
| Personalkostnader                                |     | -39 654                  | -56 489                  |
| Avskrivningar                                    |     | -286 499                 | -286 499                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | -921 508                 | -864 154                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | 244 021                  | 311 973                  |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 1 678                    | 13 710                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -301 662                 | -382 877                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | -299 984                 | -369 167                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | -55 963                  | -57 194                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |     | -55 963                  | -57 194                  |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | -55 963                  | -57 194                  |

| BALANSRÄKNING                                |     | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
|                                              | Not |            |            |
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 4   | 47 946 757 | 48 233 256 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 47 946 757 | 48 233 256 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 47 946 757 | 48 233 256 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 166        | 969        |
| Övriga fordringar                            |     | 17 244     | 12 508     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5   | 29 205     | 12 561     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 46 615     | 26 038     |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 058 627  | 985 520    |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 058 627  | 985 520    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 105 242  | 1 011 558  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 49 051 999 | 49 244 814 |

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 36 180 000 | 36 180 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 299 460    | 254 340    |
| Summa bundet eget kapital | 36 479 460 | 36 434 340 |

Fritt eget kapital

|                          |          |          |
|--------------------------|----------|----------|
| Balanserat resultat      | -594 776 | -492 463 |
| Årets resultat           | -55 963  | -57 194  |
| Summa fritt eget kapital | -650 739 | -549 657 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa eget kapital | 35 828 721 | 35 884 683 |
|--------------------|------------|------------|

Långfristiga skulder

|                             |   |   |           |
|-----------------------------|---|---|-----------|
| Skulder till kreditinstitut | 6 | 0 | 4 598 258 |
| Summa långfristiga skulder  |   | 0 | 4 598 258 |

Kortfristiga skulder

|                                              |   |            |           |
|----------------------------------------------|---|------------|-----------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 6 | 12 928 325 | 8 470 067 |
| Leverantörsskulder                           |   | 38 837     | 31 535    |
| Skatteskulder                                |   | 25 400     | 26 220    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 | 230 716    | 234 051   |
| Summa kortfristiga skulder                   |   | 13 223 278 | 8 761 873 |

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER |  | 49 051 999 | 49 244 814 |
|--------------------------------|--|------------|------------|

| KASSAFLÖDESANALYS                                                                   |     | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|------------|
|                                                                                     | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |            |            |
| Rörelseresultat                                                                     |     | 244 021    | 311 973    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |     | 286 499    | 286 499    |
| Erhållen ränta mm                                                                   |     | 1 678      | 13 710     |
| Erlagd ränta                                                                        |     | -301 662   | -382 877   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | 230 536    | 229 305    |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                               |     |            |            |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                            |     | 803        | -969       |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                |     | -21 379    | 21 241     |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                        |     | 7 302      | -19 607    |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                      |     | -4 155     | 36 806     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | 213 107    | 266 776    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |            |            |
| Amortering långfristiga lån                                                         |     | -140 000   | -137 675   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | -140 000   | -137 675   |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                  |     |            |            |
| Likvida medel vid årets början                                                      |     | 985 520    | 856 419    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | 1 058 627  | 985 520    |

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.  
Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Anläggningstillgångar             | År  |
| Materiella anläggningstillgångar: |     |
| -Byggnader                        | 120 |

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>          | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder och lokal        | 1 098 492        | 1 098 492        |
| Debiterade elkostnader                | 43 213           | 57 568           |
| Överlåtelseavgifter                   | 5 843            | 4 299            |
| Pantsättningsavgifter                 | 3 483            | 0                |
| Andrahandsuthyrningsavgift            | 2 181            | 2 390            |
| Fastigh skatt, lokal                  | 12 294           | 13 116           |
| Debiterade förseningsavgifter momsfri | 0                | 240              |
| Övriga intäkter                       | 23               | 22               |
|                                       | <u>1 165 529</u> | <u>1 176 127</u> |

# Bostadsrättsföreningen Ekhörnet Vallastaden

Org.nr. 769631-5220

## NOTER

| Not 3 | Driftskostnader                      | 2025           | 2024           |
|-------|--------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Fastighetsskötsel                    | 63 180         | 58 054         |
|       | Hiss                                 | 16 473         | 16 659         |
|       | Förbrukningsinventarier och material | 1 478          | 0              |
|       | Övriga driftkostnader                | 0              | 3 854          |
|       | Elkostnad                            | 89 278         | 68 345         |
|       | Värme                                | 112 461        | 102 844        |
|       | Vatten och avlopp                    | 42 121         | 39 526         |
|       | Avfall                               | 41 560         | 38 245         |
|       | Samfällighetskostnader               | 0              | 50 328         |
|       | Fastighetsförsäkringar               | 15 674         | 14 037         |
|       | Triple Play                          | 43 411         | 40 993         |
|       | Extern tillsyn och besiktning        | 1 709          | 0              |
|       | Udermätning förbrukningsmedia (IMD)  | 4 475          | 5 405          |
|       | Reparationer                         | 39 784         | 5 865          |
|       | Fastighetsskatt                      | 12 290         | 13 110         |
|       |                                      | <u>483 894</u> | <u>457 265</u> |

| Not 4 | Byggnader och mark          | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden | 50 191 000        | 50 191 000        |
|       | Utgående anskaffningsvärden | <u>50 191 000</u> | <u>50 191 000</u> |
|       | Ingående avskrivningar      | -1 957 744        | -1 671 245        |
|       | Årets avskrivningar         | <u>-286 499</u>   | <u>-286 499</u>   |
|       | Utgående avskrivningar      | <u>-2 244 243</u> | <u>-1 957 744</u> |
|       | Redovisat värde             | 47 946 757        | 48 233 256        |
|       | <i>Taxeringsvärden</i>      |                   |                   |
|       | Mark                        | 5 061 000         | 5 984 000         |
|       | Byggnader                   | <u>25 270 000</u> | <u>24 727 000</u> |
|       |                             | 30 331 000        | 30 711 000        |

| Not 5 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31   | 2024-12-31 |
|-------|----------------------------------------------|--------------|------------|
|       | Fastighetsförsäkring                         | 6 637        | 6 381      |
|       | Triple Play                                  | 6 721        | 0          |
|       | Ekonomisk förvaltning                        | 11 677       | 6 180      |
|       | Bostadsrätterna                              | <u>4 170</u> | <u>0</u>   |
|       |                                              | 29 205       | 12 561     |

**NOTER**

| <b>Not 6</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b>      | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--------------|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Långfristiga skulder</b>             |                   |                   |
|              | Swedbank 2950078531, 2026-02-25, 1,270% | 0                 | 4 598 258         |
|              | <b>Kortfristiga skulder</b>             |                   |                   |
|              | Swedbank 2950078523, 2026-01-28, 2,480% | 4 600 583         | 4 609 883         |
|              | Swedbank 2950078549, 2026-02-28, 2,584% | 3 729 484         | 3 850 884         |
|              | Swedbank 2950078531, 2026-02-25, 1,270% | 4 598 258         | 9 300             |
|              | Summa                                   | 12 928 325        | 13 068 325        |

Lån som omförhandlas 2026 är totalt: 12 928 325 kr.

Planerad amortering 2026 uppgår till 140 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitutet uppgå till 12 228 325 kr.

| <b>Not 7</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Revisionsarvode                                     | 30 000            | 23 000            |
|              | Förutbetalda hyror och avgifter                     | 86 079            | 93 034            |
|              | Upplupen ränta                                      | 34 470            | 44 891            |
|              | El                                                  | 7 933             | 8 089             |
|              | Värme                                               | 13 780            | 12 852            |
|              | Vatten                                              | 3 289             | 3 188             |
|              | Avfall                                              | 3 530             | 3 229             |
|              | Styrelsearvode och sociala avgifter                 | 42 711            | 45 768            |
|              | Övrigt                                              | 8 924             |                   |
|              |                                                     | 230 716           | 234 051           |

| <b>Not 8</b> | <b>Ställda säkerheter</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Fastighetsinteckningar    | 14 011 000        | 14 011 000        |
|              | Eventualförpliktelser     | Inga              | Inga              |

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

## NOTER

### Not 10 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

#### Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

#### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

#### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-07.

Undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Davoud Keyvanpour

Martin Dahl

Olivia Zador Olsson

Mikael Miri

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift.

Johan Morales

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 maj 2026



Brf Ekhörnet Årsredovisning  
2025\_260507.pdf

(363533 byte)  
SHA-512: 023ba76c2339d6b6d57b811022afd1d4142c0  
d61ffe058d8d4b8e0754ad26532dc58da9db51af37c30b  
8f7a02fe18afe89e4cfadaf80782bf24d1b15d1d7a5e8

## Underskrifter

2026-05-11 10:13:18 (CET)



**Davoud Keyvanpour**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 11:13:34 (CET)



**Martin Dahl**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 12:43:47 (CET)



**Mikael Miri**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 12:31:04 (CET)



**Olivia Zador Olsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-14 12:59:20 (CET)



**Johan Morales**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning 2025 Ekhörnet

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
ae23f9739cca014785d2156c7d8262b98af1d4751668164dc835371a9e8d54bf5869d3412d2c4d2216e4e50fd6a849f51aa06dc050ed937b091d59799cccb  
e05



### Om detta kvitto

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

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekhörnet Vallastaden

Org.nr 769631-5220

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekhörnet Vallastaden för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekhörnet Vallastaden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Linköping enligt digital signering

---

Johan Morales  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.05.2026 13:01

**SENT BY OWNER:**

Sandrev Revision AB • 14.05.2026 13:00

**DOCUMENT ID:**

SyYri7QkGx

**ENVELOPE ID:**

BkXrsXQ1zg-SyYri7QkGx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Ekhörnet Vallastaden.pdf

2 pages

**SHA-512:**

a8ef2690b18b369be1cfdc003b8a234bbd301082a48a72  
1bd68dc6ed76a370ff7e1c6e1716fdcddd48e91786e3de  
31cd221ac19ee56353f07d2ca1600611cbf0

## Activity log

| RECIPIENT                   | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-----------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. JOHAN HENRIK MORALE<br>S | Signed        | 14.05.2026 13:01 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1984/06/26) |
| johan@sandrev.se            | Authenticated | 14.05.2026 13:01 | Low    | IP: 193.149.178.50               |

\* 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

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

## 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