Bilaga 2

Årsredovisning för

Brf Eknäs Fredriksberg i Saltsjö-Boo

769614-8043

RÄKENSKAPSÅR

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

Förvaltningsberättelse	Sid	1
Resultaträkning	Sid	2
Balansräkning	Sid	3
Förvaltningsberättelse	Sid	4 o 5
Tilläggsupplysningar	Sid	6, 7 o 8

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettomsättning	3	256 932	255 179
Summa rörelseintäkter		256 932	255 179
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-82 175	-110 335
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-73 450	-35 970
Summa rörelsekostnader		-155 625	-146 305
Rörelseresultat		101 307	108 874
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultat		13 040	9 846
Räntekostnader och liknande resultat		-88 020	-42 043
Summa finansiella poster		-74 980	-32 197
Resultat efter finansiella poster		26 327	76 677
Årets skattekostnad		0	0
Årets resultat		26 327	76 677

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	4 965 840	4 965 840
Nedskrivning byggnader o värderglering insatser		-720 910	-647 460
Summa anläggningstillgångar		4 244 930	4 318 380
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		97	295
		10 724	10 724
Summa kortfristiga fordringar		10 821	*11 019*
Kortfristiga placeringar			
Kassa och Bank		120 411	142 060
Förnyelsefond			519 844
Summa kortfristiga placeringar		120 411	661 904
Summa omsättningstillgångar		131 232	672 923
Summa tillgångar		4 376 162	4 991 303
Eget kapital och skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		600 000	600 000
Förnyelsefond		-652 884	0
Summa bundet eget kapital		-52 884	600 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 319 394	1 328 115
Årets vinst		26 326	-8 721
Summa fritt eget kapital		1 345 720	1 319 394
Summa eget kapital		1 292 836	1 919 394
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder		3 050 000	3 050 000
Summa långfristiga skulder		3 050 000	3 050 000
Kortfristiga skulder			
Skatteskuld		0	0
Upplupna kostnadr och forutbetalda intakter		18 025	14 893
Leverantörsskulder		15 300	7 015
Summa korfristiga skuder		33 325	21 908
Summa eget kapital och skulder		4 376 161	4 991 302

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eknäs Fredriksberg i Saltsjö-Boo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2025-01-01 -- 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att förvalta och vårda fastigheten Eknäs 1:38 till förmån för bostadsrättsinnehavarna.
Bostadsrättsföreningen bildades 2006-06-15
Samtliga lägenheter nyttjas för huvudsakligen bostadsändamål.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-22 haft följande sammansättning :

		Vald fram till stämman
Kristina Modée	Ordförande	2026
Patrik Olsson	Ledamot	2026
Mikaela Fuchs	Ledamot	2026

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden efter stämman

Säte
Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

Stadgar
Föreningens nu gällande stadgar registerades 2006-07-17.

Revisor
Till revisor för tiden intill dess ordinarie stämma hållits valdes Patrik Grönberg

Firmatecknare
Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsearvode
Föreningsstämman beslutade om 0 kr i arvode till styrelsen.

Revisionsarvode
Föreningsstämman beslutade om 0 kr i arvode till revisor.

Försäkring
Styrelsen har tecknat fastighetsförsäkring hos If.

Planerad förnyelse

Föreningen har en aktuell förnyelseplan, som utgör verktyg för styrelsen för att kunna bedöma fondavsättningens storlek. Avsättningarna bör motsvara årets kostnad för framtida förnyelse.

Flerårsöversikt

		2025	2024
Nettomsättning	tkr	257	255
Resultat efter finansiella poster	tkr	26	77
Soliditet	%	29,5	38,5
Likviditet	%	394	50

För nyckeltalsdefinitioner se Not 1

Eget kapital 2025

kr	Förnyelsefond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	519 844	1 328 115	26 327
Reservering förnyelsfond	133 000		
Ianspråktagande av förnyelsefond	0		
Belopp vid årets utgång	652 844	1 354 441	

Förnyelsefond redovisades under omsättningstillgångar 2024

Resultatdispsition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 328 115
Årets resultat	26 327

Styrelsen föreslår att årets vinst i ny räkning balanseras.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen ochBFNAR 2012:1 om redovisning i mindre företag.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.
Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fornyelsefond
Reservering för framtida förnyelse av föreningens fastighet sker genom avstämning mot föreningens fornyelseplan. Uttag från fonden görs genom overföring från bundet eget kapital

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

Avgiften från BRF-havare till 100 %

Not 4 Övriga externa kostnader

		2025	2024
Värme/el	tkr	0	0
Vatten & Avlopp	tkr	12	76
Renhållning & städning	tkr	13	7
Försäkring fastighet	tkr	17	13
Förbrukningsinventarier	tkr	28	2
Bank &redovisningskostnader	tkr	2	1
Fastighetsavgift		10	10
Summa övriga kostnader		82	110

Not 5 Avskrivningar

	2025
Nedskrivning av byggnader,stomme grund	25000
Nedskrivning av byggnader El&VA	6700
Nedskrivning av byggnader Fasad Fönster Dörrar	20000
Nedskrivning av byggnader Balkonger Trappor	3750
Nedskrivning av Takbeklädnad	18000
Summa avskrivningar	73450

Upplysningar till balansräkningen 7

Förnyelsefond redovisades 2024 under Kassa/Bank
Förnyelsefond redovisades 2025 underEget Kapital

Not 6	Byggnader och Mark	2025
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		3597000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		3597000
Ingående ackumulerade avskrivningar		647460
Årets avskrivning		73450
Utgående ackumulerade avskrivningar		720910
Utgående balans		4244930

Ekonomi

Föreningen har ett lån hos Handelsbanken enlig följande:
Vilkorsperioden är 3 år from 2022-01-30 tom 2025-01-30
3.050.000 Kr med fasträntа på 1,38%
Vilkorsperioden är 3 år from 2025-01-30 tom 2028-01-30
3.050.000 Kr med fasträntа på 3,01%

Skuldsättningen per kvadratmeter BOA upplåten med bostadsrätt uppgår till 7 245 kr.
Föreningens sparande per 2025-12-31 uppgår till 652 884 kr eller 1 551 kr/m2 BOA
utgörande avsättning till förnyelsefond=underhållsfond.

Föreningens BOA är 421 kvm.

Räntekänslighet:
Räntekostnaden för 2025 uppgick till 209 kr/BOA
Om räntan för föreningens lån ökar med 1% till 4,01%
kommer räntekostnaden per BOA bli 291 kr
Om räntan för föreningens lån ökar med 2% till 5,01%
kommer räntekostnaden per BOA bli 363 kr
Om räntan för föreningens lån ökar med 3% till 6,01%
kommer räntekostnaden per BOA bli 445 kr

Föreningens årsavgifter för 2025 uppgick till 618 kr per BOA
Årsavgifter utgör 100% av föreningens totala rörelseintäkter.
Energikostnaden (El) uppgick till 0 kr per BOA. Varje bostadsrätt har egen
värmeanläggning för varmvatten och uppvärmning.
Vatten & Avlopp och renhållningskostnader uppgick till 61 kr per BOA.

Överlåtelseavgift tas ut av köparen vid överlåtelse av bostadsrätt med ett belopp motsvarande 2,5% av prisbasbeloppet.

Taxeringsvärdet för fastigheten Eknäs 1:38 uppgår till 9 440 000 Kr varav byggnadsvärdet uppgår till 7 000 000 kr. Fastigheten har typkod 320, hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Försäkring
Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring med fullvärde och försäkring för fastighetsförvaltning i försäkringsbolaget If.
Huvudförfallodag 2026-09-30

Årsredovisningen färdigställdes 2026-05-18
Saltsjö-Boo 2026-05-18

Kristina Modée
Ordförande

Patrik Olsson
Ledamot

Mikaela Fuchs
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2026

Patrik Grönberg