

Årsredovisning 2025

Brf Ekoxen Nacka

769605-9570



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekoxen Nacka

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nacka Sicklaön 140:5	2005	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1974.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 134 bostadsrätter om totalt 9 532 kvm och 9 lokaler om 154 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 172 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann Johansson	Ordförande	
Andreas Vestlund	Styrelseledamot	
Kristoffer Pettersson	Styrelseledamot	
Nathalie Westergren	Styrelseledamot	
Niaz Nezhadian	Styrelseledamot	
Thomas Sandahl	Styrelseledamot	
Jonas Olsson Fahlman	Suppleant	Träder in i Claras ställe
Per Burman	Suppleant	
Clara Benedictsson	Styrelseledamot	Utråde 2025-11-25

Valberedning

Birgitta Burman
Elin Siroiney
Katja Aglert

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Henrik Palm Internrevisor
Oscar Westerlund Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-08. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2007-2010** ● Stambyte med bl.a. nya badrum och toaletter.
Nya elstammar inkl. nya ledningar i lägenheterna.
- 2009** ● Nytt låssystem.
- 2009-2010** ● Ny fasadputs och reparationer av balkonger på Ekuddsvägen 27.
- 2010** ● Byte av fönster i båda husen.
- 2010-2011** ● Byte av hissmaskiner i båda husen.
- 2011** ● Reparationer av garage och parkeringsdäck.
- 2012** ● Ombyggnad av gården mellan husen.
- 2015** ● Upprustning och målning av våningsplan och entréer.
- 2019** ● Byte av frånluftsfläktar i båda husen.
- 2020** ● Omläggning av yttertaken på båda husen, installation av behållare av matavfall samt målning av garagets fasad..
- 2021** ● Installation av värmeåtervinning i undercentralen.
- 2022** ● Installation av 16 laddstolpar. Byte av armaturer på samtliga belysningsstolpar utomhus. Byte av alla schaktdörrlås till hissarna, och byte bärlinor stora hissen Ekuddsv 25. Uppfräschning lekplatsen.
- 2023** ● Installation av larm till oljeavskiljaren i biltvätten.
- 2024** ● Obligatorisk ventilationskontroll. Byte styrenhet undercentralen. Hissunderhåll.
- 2025** ● Byte av torkskåp i tvättstugor
Byte av trapphusfläktar i båda husen

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Balkonger Ekuddsvägen 25
Dränering Ekuddsvägen 27

Avtal med leverantörer

Bokningssystem tvättstugor	Säkerhetsintegrering AB
Bredband	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Skellefteå Kraft AB
Elnät	Nacka Energi AB
Fastighetsskötsel	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkring	Trygg-Hansa
Garageporten	Motum Port AB
Hisservice	Nacka Hiss AB
Klottersanering	Vi Rengör Sverige AB
Pappersåtervinning	PreZero Recycling AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park Sweden AB
Snöröjning	Linds Trädfällning AB
Teknisk förvaltning	Nabo
Trädgårdsskötsel	AB Solbrudens Trädgårdar
VA/sophämtning	Nacka kommun

Övrig verksamhetsinformation

I planeringen för året fanns renovering av balkongerna i hus 25. Styrelsen valde att utföra en inspektion av balkongerna för att utforska status på dessa.

Under våren skedde en brandinspektion från Brandförsvaret. Vissa skyltar har efter den uppdaterats och ett kodlås har installerats vid trapphusdörren i hus 25 för att öka tillgängligheten till stigarledning för brandkåren.

Föreningen har en ny och uppdaterad hemsida sedan hösten 25.

Radonmätning i utvalda lägenheter har utförts enligt myndighetskrav.

Vi arbetar med uppförskning av utemiljön genom målning av bänkar och lekplats. En väggspiegel är uppsatt vid garageinfart för att öka säkerheten vid utfart. Stora planteringskrukor är inköpta och ska placeras ut vid respektive hus som väghinder för bilar som parkerar för nära portarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Föreningen har en ny lokalhyresgäst i hus 27 sedan början av hösten 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 181 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 183 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 259 485	9 182 689	8 747 828	7 675 750
Resultat efter fin. poster	254 074	-753 769	-31 996	-637 523
Soliditet (%)	74	74	74	73
Yttre fond	3 559 150	3 259 150	2 961 638	2 661 638
Taxeringsvärde	222 401 000	218 663 000	218 663 000	218 663 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	869	869	817	714
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	88,0	83,6	86,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 986	5 045	5 104	5 376
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 176	4 307	4 357	5 132
Sparande / kvm totalyta, kr	235	147	213	174
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	26	30	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	128	133	124	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	64	48	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	225	224	202	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	2,76	2,87	1,49
Räntekänslighet (%)	5,74	5,81	6,25	7,53

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 FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	126 511 876	-	-	126 511 876
Upplåtelseavgifter	19 442 998	-	-	19 442 998
Fond, yttre underhåll	3 259 150	-	300 000	3 559 150
Uppskrivningsfond	180 249	-	-	180 249
Balanserat resultat	-8 254 663	-753 769	-300 000	-9 308 432
Årets resultat	-753 769	753 769	254 074	254 074
Eget kapital	140 385 842	0	254 074	140 639 915

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-9 308 432
Årets resultat	254 074
Totalt	-9 054 358
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Balanseras i ny räkning	-9 354 358
	-9 054 358

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 259 485	9 182 689
Övriga rörelseintäkter	3	8 782	50 609
Summa rörelseintäkter		9 268 268	9 233 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 571 774	-5 760 237
Övriga externa kostnader	8	-641 430	-441 281
Personalkostnader	9	-300 475	-223 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 376 367	-2 363 388
Summa rörelsekostnader		-7 890 046	-8 788 344
RÖRELSERESULTAT		1 378 222	444 954
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		165 948	113 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 290 096	-1 311 785
Summa finansiella poster		-1 124 148	-1 198 724
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		254 074	-753 769
ÅRETS RESULTAT		254 074	-753 769

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	180 710 124	182 702 786
Markanläggningar	12	128 222	159 722
Maskiner och inventarier	13	296 553	121 396
Pågående projekt	14	121 001	15 625
Summa materiella anläggningstillgångar		181 255 900	182 999 529
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 255 900	182 999 529
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		87 282	45 306
Övriga fordringar	15	12 329	11 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	290 513	327 542
Summa kortfristiga fordringar		390 124	384 387
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 416 270	5 764 372
Summa kassa och bank		7 416 270	5 764 372
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 806 394	6 148 759
SUMMA TILLGÅNGAR		189 062 294	189 148 289

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		145 954 874	145 954 874
Uppskrivningsfond		180 249	180 249
Fond för yttre underhåll		3 559 150	3 259 150
Summa bundet eget kapital		149 694 273	149 394 273
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 308 432	-8 254 663
Årets resultat		254 074	-753 769
Summa ansamlad förlust		-9 054 358	-9 008 432
SUMMA EGET KAPITAL		140 639 915	140 385 842
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	28 025 000	47 200 000
Summa långfristiga skulder		28 025 000	47 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 625 000	0
Leverantörsskulder		344 601	233 003
Skatteskulder		17 806	31 318
Övriga kortfristiga skulder		148 945	117 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 261 027	1 180 705
Summa kortfristiga skulder		20 397 379	1 562 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 062 294	189 148 289

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 378 222	444 954
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 376 367	2 363 388
Extraordinära intäkter	46 776	0
	3 801 365	2 808 342
Erhållen ränta	119 172	113 061
Erlagd ränta	-1 288 001	-1 298 829
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 632 536	1 622 575
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 407	-50 162
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	207 507	-59 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 834 636	1 512 471
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-632 738	-15 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-632 738	-15 625
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-550 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-550 000	-550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 651 898	946 846
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 764 372	4 817 526
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 416 270	5 764 372

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekoxen Nacka 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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	0,50 %
Byggnad	2,00 %
Stamledningar Värme	2,50 %
El	2,50 %
Fasader	2,50 %
Fönster	2,00 %
Ventilation	2,50 %
Hissar	2,50 %
Balkonger	2,50 %
Restpost	2,50 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 5,00 %
Markanläggningar	5,00 - 20,00 %
Okänt konto: 1210	5,00 %
Maskiner och inventarier	2,50 - 10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 999 356	7 999 356
Hysesintäkter, bostäder	243 072	228 814
Hysesintäkter, lokaler	154 085	157 601
Hysesintäkter, p-platser	521 480	500 015
Kabel-TV/Bredband	130 760	129 688
Övriga intäkter	158 788	130 471
El	51 944	36 744
Summa	9 259 485	9 182 689

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	2
Försäkringsersättning	0	42 307
Övriga rörelseintäkter	8 779	8 300
Summa	8 782	50 609

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	187 238	184 966
Besiktning och service	182 424	289 028
Städning	159 828	155 261
Trädgårdsarbete	168 272	127 831
Snöskottning	89 265	174 488
Övrigt	5 840	5 613
Summa	792 866	937 186

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	36 729	16 373
Tvättstuga	994	20 490
Trapphus/port/entr	2 150	9 979
Källarutrymmen	1 369	900
Soprum/miljöanläggning	1 563	0
Dörrar och lås/porttele	52 158	45 132
VA	97 518	61 999
Värme	24 236	67 519
Ventilation	11 360	90 132
El	42 489	19 654
Hissar	85 350	310 473
Fasader	0	43 750
Balkonger	9 984	0
Garage och p-platser	17 393	0
Försäkringsärende/vattenskada	24 211	798 146
Summa	407 504	1 484 547

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	17 524	16 931
Fastighetsel	281 187	265 049
Uppvärmning	1 430 982	1 461 797
Vatten	779 500	706 708
Sophämtning	146 521	179 631
Summa	2 655 714	2 630 115

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	190 898	174 949
Självrisker	0	5 641
Kabel-TV	46 496	45 766
Bredband	129 685	128 668
Arvode teknisk förvaltning	66 087	65 055
Fastighetsskatt	282 523	288 310
Summa	715 689	708 389

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	63 253	1 494
Övriga förvaltningskostnader	167 969	363 423
Juridiska kostnader	126 336	40 235
Revisionsarvoden	29 445	28 198
Ekonomisk förvaltning	237 577	-6
Konsultkostnader	16 850	7 938
Summa	641 430	441 281

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	233 199	180 192
Övriga arvoden	0	-487
Löner, arbetare	5 000	0
Sociala avgifter	62 276	43 733
Summa	300 475	223 438

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 290 096	1 311 785
Summa	1 290 096	1 311 785

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	213 681 172	213 681 172
Årets inköp	341 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	214 022 422	213 681 172
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 978 386	-28 653 578
Årets avskrivning	-2 333 912	-2 324 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 312 298	-30 978 386
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	180 710 124	182 702 786
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 675 079</i>	<i>48 675 079</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	131 694 000	112 663 000
Taxeringsvärde mark	90 707 000	106 000 000
Summa	222 401 000	218 663 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	370 544	370 544
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	370 544	370 544
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-210 822	-179 322
Årets avskrivning	-31 500	-31 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-242 322	-210 822
Utgående restvärde enligt plan	128 222	159 722

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	149 488	149 488
Årets inköp	186 112	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	335 600	149 488
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 092	-21 012
Årets avskrivning	-10 955	-7 080
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 047	-28 092
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	296 553	121 396

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	15 625	0
Årets investeringar	105 376	15 625
Summa pågående arbeten	121 001	15 625

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 329	11 539
Summa	12 329	11 539

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 421	20 901
Fastighetsskötsel	47 008	46 578
Försäkringspremier	138 675	178 291
Kabel-TV	11 730	11 624
Bredband	9 703	10 721
Förvaltning	59 976	59 427
Summa	290 513	327 542

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2029-09-30	2,69 %	10 150 000	10 350 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,67 %	18 250 000	18 425 000
Stadshypotek	2027-10-30	2,84 %	18 250 000	18 425 000
Summa			46 650 000	47 200 000
Varav kortfristig del			18 625 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 900 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 392	0
El	27 021	27 011
Uppvärmning	198 543	191 248
Utgiftsräntor	174 790	172 695
Vatten	63 747	0
Förutbetalda avgifter/hyror	784 534	789 751
Summa	1 261 027	1 180 705

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	77 500 000	77 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Nacka

Ann Johansson
Ordförande

Andreas Vestlund
Styrelseledamot

Kristoffer Pettersson
Styrelseledamot

Nathalie Westergren
Styrelseledamot

Niaz Nezhadian
Styrelseledamot

Thomas Sandahl
Styrelseledamot

Jonas Olsson Fahlman
Suppleant träder in i Claras ställe

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

Henrik Palm
Revisor

Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 09:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 11:07

DOCUMENT ID:

ByWt6TN8nbe

ENVELOPE ID:

H1d6pNIhZg-ByWt6TN8nbe

DOCUMENT NAME:

Brf Ekoxen Nacka, 769605-9570 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

21 pages

SHA-512:

21a33a1b1d7828eca84fe900cbc903efe6b7f37d4e5f932
fa590f8ef2315312291cfcf5708a5c5075110cc36962e3a
a00c82890e2c1b2f07c943b743b0e229f4

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. Thomas Sandahl thomas.sandahl@brfekox en.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:16 10.04.2026 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.146.161
2. JONAS OLSSON FAHLMAN jonasekoxen@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:43 10.04.2026 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.197.42
3. NATHALIE WESTERGREN nathaliwestergren@gmai l.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:33 10.04.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 46.110.206.30
4. ANN JOHANSSON ann.johansson@brfekoxe n.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:01 10.04.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.25.212
5. ANDREAS VESTLUND andreas.vestlund@brfeko xen.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:43 10.04.2026 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.222.14
6. KRISTOFFER PETTERSSON kristofferpettersson83@g mail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 19:19 10.04.2026 19:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.122
7. Niaz Nezhadian niazekoxen@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 20:41 12.04.2026 20:41	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.186.105
8. Oscar Lars Erik Westerlund Oscar.Westerlund@finnha mmars.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 07:07 13.04.2026 07:05	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.35.146
9. HENRIK PALM	 Signed	15.04.2026 09:02	eID	Swedish BankID

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
henrik.palm@gmail.com	Authenticated	15.04.2026 09:01	Low	IP: 46.59.25.223

* 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 **Brf Ekoxen Nacka**
Org.nr. **769605-9570**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekoxen Nacka för år 2025-01-01—2025-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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, förfälskning, 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ekoxen Nacka för år 2025-01-01—2025-12-31.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor

Henrik Palm
Lekmannarevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 08:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 11:07

DOCUMENT ID:

BkYpaE83WI

ENVELOPE ID:

r1dT6N8hbg-BkYpaE83WI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ekoxen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

5897eeaadbdd7ff13cc1eb935eb33f597def56a4e59301c
76894884cbb541411937764a6950c51d34ecb0a64bab2
1394cfa62420620c7ad489d8933b35d7b85d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Oscar Lars Erik Westerlund	Signed	13.04.2026 07:07	eID	Swedish BankID
Oscar.Westerlund@finnhammars.se	Authenticated	13.04.2026 07:05	Low	IP: 62.20.35.146
2. HENRIK PALM	Signed	15.04.2026 08:54	eID	Swedish BankID
henrik.palm@gmail.com	Authenticated	13.04.2026 09:31	Low	IP: 194.15.212.33

* 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