



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekedalen 1

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. 20

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lerum.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-17 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
Almekärr 3:334	2004	Lerum
Almekärr 3:335	2004	Lerum

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Älvsborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 46 småhus.

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 619 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 619 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mattias Jansson	Ordförande
Cecilia Svedström	Sekreterare
Jennifer Stensson	Kassör
Anna Carneby Thumb	Styrelseledamot
Jonas Kjellberg	Styrelseledamot
Johan Wahlberg	Suppleant

Valberedning

Åsa Jalking
Fredrik Hansson

Firmateckning

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

Revisorer

Hans Jonasson	Revisor	Frejs Revisorer AB
Dipesh Chouhan	Internrevisor	
Marie Björklund	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-18. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har haft en underhållsplan som upprättades 2013 och sträckte sig fram till 2043. Ny underhållsplan upprättades 2025 och sträcker sig till 2074.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2006-2007 | ● Alla fastigheter är ommålade |
| 2007 | ● Dagvattenbrunnar spolade
Nytt låssystem, gemensamma utrymmen |
| 2008 | ● Alla grönytor omgjorda - Bytt till lättskötta gemensamhetsytor med gräs eller grus
Breddat p-platser utomhus |
| 2009 | ● Dagvattenbrunnar spolade - Nästa gång 2012 |
| 2009-2010 | ● Nya lekredskap - Efter besiktning har gungorna och rutchbanan bytts ut. Köpt in helt ny klätterställning. |
| 2010-2011 | ● Förstärkt alla pelare på garage- och carportlängor |
| 2012 | ● Dränerat vid skogskanten - Även bytt slangar och dräneringsmaterial |
| 2013 | ● Granhäck nedsågad
Besiktning av tak
Nytt bastuaggregat
Dränerat vissa delar i omr. - Eko. 128-134 |
| 2013-2043 | ● Underhållsplan 30år - SBC |

- 2015-2022** ● Bredband TV-dator-telefoni
- 2017-2008** ● All sand utbytt - På bägge lekplatserna
- 2017-2018** ● OVK-kontroll - Genomfördes med godkänt resultat.
- 2018** ● Renoverat alla takkupor
Byte av tak
- 2019** ● Måla fönster
Nya tvättmaskiner - Till tvättstugan
- 2020** ● Målat samtliga garage, carportar och soprum
Åtgärda häck Ekollonvägen
Ny basketkorg uppsatt
- 2021** ● Reparerat och målat uteförråd
Installerat laddstolpar i hela området
- 2023** ● Energideklaration
- 2024** ● Spolat dagvattenbrunnar, grävt upp och lagt ny dränering vid slänten utanför Eklövsvägen 51
OVK- kontroll
Besiktning av lekplatser
Snörasskydd under solceller på kvartersgården
Besiktning av brandskydd
Uppdatering av belysning inom området
Målning del av parkeringsplats
Målning del av lekplats
Byte av vissa fönster, ytterdörrar och altandörrar
Service av maskinerna i tvättstugan
- 2025** ● Spolning av rör, kvartersgården och hus 154
Renovering bastu, dusch- och omklädningsrum
Service av maskiner i tvättstugan
Renovering lekplatser - byte av gungställning, räcken, målning av klätterställning och båt samt ny markbeläggning
Byte av vissa ytterdörrar, altandörrar och fönster
Markarbeten på gården och vallarna runt området
Taktvätt på två huslängor

Planerade underhåll

- 2026** ● Byten av fönster och dörrar utifrån behov
Nya samlade brevlådor
Inventering och underhåll skyddsrum
Besiktning lekplatser

Avtal med leverantörer

App för laddbox elbil	Monta
El-leverantör	Lerum energi
Markanläggning	Leif Peters Pool
Skyddsrumstjänster	Presto
Snickare, entreprenörskap	Gråbo byggtjänst
Snöröjning och grusupptag	Fixsa Trädgårdstjänst
Sophämtning	PreZero Recycling
Spolning av rör	Spol och film

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån hos Handelsbanken löpte ut den 1 mars 2025. I samband med att lånet löpte ut flyttades lånet över till Länsförsäkringar.

Sparande flyttades till Länsförsäkringar i mars.

Belopp som varit placerat på transaktionskonto hos SBC har flyttats till sparkonto med ränta hos Länsförsäkringar i juni.

Vid planering av budget för 2026 beslutades det om avgiftshöjning med 5% från den 1 januari 2026, på grund av stigande priser och underhållsarbeten.

Förändringar i avtal

-

Övriga uppgifter

Egen övergripande inventering av material för skyddsrummet samt initial behovsanalys ägde rum i februari.

Konstituerande möte för vald styrelse 2025/2026 hölls den 17 juni 2025.

Under året fortsatte arbetet med att anpassa häckar som är i korsning mot områdets cykel - och gångvägar.

Under året har föreningen haft två städdagar, en på våren och en på hösten.

Inköp av samlade brevlådor till området.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 927 739	2 761 828	2 533 865	2 543 236
Resultat efter fin. poster	424 574	-683 857	451 698	582 740
Soliditet (%)	25	23	26	25
Yttre fond	766 448	1 802 623	1 207 915	654 440
Taxeringsvärde	83 019 000	83 019 000	72 884 000	72 884 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	765	730	688	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	94,8	98,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 565	4 673	4 537	4 482
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 565	4 673	4 537	4 369
Sparande / kvm totalyta, kr	242	197	187	227
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	39	35	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	5	4	3	3
Energikostnad / kvm totalyta, kr	45	43	38	32
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	3,32	2,46	-
Räntekänslighet (%)	5,97	6,40	6,59	-

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	3 655 487	-	-	3 655 487
Upplåtelseavgifter	2 069 213	-	-	2 069 213
Fond, yttre underhåll	1 802 623	-1 134 175	98 000	766 448
Balanserat resultat	-1 533 043	450 318	-98 000	-1 180 725
Årets resultat	-683 857	683 857	424 574	424 574
Eget kapital	5 310 423	0	424 574	5 734 997

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 082 725
Årets resultat	424 574
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 000
Totalt	-756 151

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	160 978
Balanseras i ny räkning	-595 173

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	2 927 740	2 761 828
Övriga rörelseintäkter	3	31 709	22 641
Summa rörelseintäkter		2 959 449	2 784 469
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 352 948	-2 397 156
Övriga externa kostnader	9	-251 238	-177 977
Personalkostnader	10	-194 889	-135 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291 054	-227 820
Summa rörelsekostnader		-2 090 129	-2 938 540
RÖRELSERESULTAT		869 320	-154 070
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 717	23 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-455 463	-553 621
Summa finansiella poster		-444 746	-529 786
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		424 574	-683 857
ÅRETS RESULTAT		424 574	-683 857

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	20 500 552	20 841 999
Markanläggningar	13	393 592	70 457
Maskiner och inventarier	14	211 093	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 105 237	20 912 456
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 108 037	20 915 256
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 368	19 058
Övriga fordringar	17	498 186	1 613 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	79 497	72 196
Summa kortfristiga fordringar		589 051	1 704 920
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 020 845	8 672
Summa kassa och bank		1 020 845	8 672
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 609 896	1 713 591
SUMMA TILLGÅNGAR		22 717 933	22 628 847

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 724 700	5 724 700
Fond för yttre underhåll		766 448	1 802 623
Summa bundet eget kapital		6 491 148	7 527 323
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 180 725	-1 533 043
Årets resultat		424 574	-683 857
Summa ansamlad förlust		-756 151	-2 216 900
SUMMA EGET KAPITAL		5 734 997	5 310 423
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	2 150 000	5 618 100
Summa långfristiga skulder		2 150 000	5 618 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	14 371 510	11 292 508
Leverantörsskulder		77 212	72 874
Skatteskulder		33 806	9 260
Övriga kortfristiga skulder		35 097	27 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	315 311	298 621
Summa kortfristiga skulder		14 832 936	11 700 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 717 933	22 628 847

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	869 320	-154 070
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	291 054	227 820
	1 160 374	73 750
Erhållen ränta	10 717	23 835
Erlagd ränta	-459 755	-560 023
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	711 336	-462 439
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	124 515	-181 895
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	57 936	10 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	893 787	-633 775
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-483 835	319 351
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-483 835	319 351
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 000 000
Amortering av lån	-389 132	-510 058
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-389 132	489 942
ÅRETS KASSAFLÖDE	20 820	175 518
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 419 797	1 244 279
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 440 617	1 419 797

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekedalen 1 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.

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 bredband och kabel-tv.

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:

Solceller	4,00 %
Stomme och grund	0,79 %
Yttertak	2,27 %
Fasader	4,99 %
Fönster	24,97 %
Stamledningar VA	3,75 %
Stamledningar Värme	3,57 %
Ventilation	4,41 %
El	9,36 %
Dörrar & portar	5,00 %
Markanläggningar	5,00 - 6,66 %
Installationer	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 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 617 812	2 493 228
Hysesintäkter p-plats	48 420	40 533
Bredband	151 497	147 660
Elintäkter laddstolpe moms	76 165	46 370
Intäkter solel, moms	11 638	7 835
Serviceavgifter, moms	0	1 920
Dröjsmålsränta	0	104
Pantsättningsavgift	5 880	8 595
Överlåtelseavgift	13 193	10 031
Administrativ avgift	2 009	833
Vidarefakturerade kostnader	1 130	4 720
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Summa	2 927 740	2 761 828

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Skattereduktion	18 000	17 292
Övriga intäkter	5 105	5 349
Återbäring försäkringsbolag	8 604	0
Summa	31 709	22 641

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	8 063
Besiktningar	0	6 500
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	15 875
Brandskydd	6 059	24 406
Gårdkostnader	3 881	5 267
Gemensamma utrymmen	11 914	3 765
Garage/parkering	23 116	7 398
Snöröjning/sandning	43 858	121 258
Serviceavtal	0	21 890
Förbrukningsmaterial	16 576	18 736
Summa	105 404	233 158

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 981	1 611
Tvättstuga	10 857	15 543
Övriga gemensamma utrymmen	3 213	0
VVS	19 464	6 430
Ventilation	752	19 220
Elinstallationer	0	1 262
Tak	0	466
Mark/gård/utemiljö	0	44 173
Vattenskada	26 530	0
Skador/klotter/skadegörelse	8 908	0
Summa	74 705	88 704

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	1 072 925
Bastu/pool	38 065	0
Tak	52 288	0
Fönster	70 625	61 250
Summa	160 978	1 134 175

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	143 320	139 941
Vatten	18 518	14 013
Sophämtning/renhållning	118 501	166 205
Grovsopor	18 259	0
Summa	298 598	320 159

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	99 820	54 155
Kabel-TV	21 428	23 996
Bredband	128 524	104 659
Fastighetsskatt	463 404	438 150
Korr. fastighetsskatt	88	0
Summa	713 264	620 960

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 319	4 427
Tele- och datakommunikation	3 573	3 558
Inkassokostnader	463	3 051
Revisionsarvoden extern revisor	51 031	41 010
Revisionsarvoden internrevisor	2 000	2 420
Styrelseomkostnader	900	3 261
Fritids och trivselkostnader	4 124	0
Föreningskostnader	1 515	3 393
Förvaltningsarvode enl avtal	76 190	67 568
Överlåtelsekostnad	12 348	16 244
Pantsättningskostnad	8 820	12 900
Korttidsinventarier	27 134	5 937
Administration	7 862	4 942
Konsultkostnader	46 250	9 266
Bostadsrätterna Sverige	5 710	0
Summa	251 238	177 977

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	107 500	84 348
Övriga arvoden	48 000	20 860
Arbetsgivaravgifter	39 389	30 379
Summa	194 889	135 587

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	455 463	553 462
Dröjsmålsränta	0	159
Summa	455 463	553 621

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 506 583	25 118 902
Omklassificering	-434 550	
Årets inköp	151 250	387 681
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 223 283	25 506 583
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 664 584	-4 440 676
Omklassificerade avskrivningar	180 005	
Årets avskrivning	-238 152	-223 908
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 722 731	-4 664 584
Utgående restvärde enligt plan	20 500 552	20 841 999
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 708 615</i>	<i>6 708 615</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 169 000	38 169 000
Taxeringsvärde mark	44 850 000	44 850 000
Summa	83 019 000	83 019 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 159	114 159
Årets inköp	332 585	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	446 744	114 159
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-43 702	-39 790
Årets avskrivning	-9 450	-3 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 152	-43 702
Utgående restvärde enligt plan	393 592	70 457

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 875	32 875
Omklassificering	434 550	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	467 425	32 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 875	-32 875
Omklassificerade avskrivningar	-180 005	
Årets avskrivning	-43 452	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-256 332	-32 875
Utgående restvärde enligt plan	211 093	0

NOT 15, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	707 032
Omfört till Byggnad	0	-707 032
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	76 882	75 720
Momsavräkning	759	126 820
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	774	0
Transaktionskonto	269 910	345 475
Borgo räntekonto	149 862	1 065 651
Summa	498 186	1 613 666

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 282	5 710
Förutbet försäkr premier	42 197	41 537
Förutbet kabel-TV	4 779	4 703
Förutbet bredband	20 213	20 207
Upplupna intäkter	26	39
Summa	79 497	72 196

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-03-01	1,62 %		1 166 966
Länsförsäkringar	2026-03-31	2,79 %	5 120 000	5 172 800
Handelsbanken	2028-03-30	4,06 %	2 250 000	2 350 000
Handelsbanken	2026-09-01	1,12 %	3 368 100	3 488 100
Länsförsäkringar Hypotek	2026-03-31	2,69 %	3 700 876	3 738 580
Länsförsäkringar Hypotek	2026-04-30	2,64 %	984 154	994 162
Länsförsäkringar	2026-02-28	2,67 %	1 098 380	
Summa			16 521 510	16 910 608
Varav kortfristig del			14 371 510	11 292 508

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 918 950 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	320	4 829
Uppl kostn el	15 027	17 645
Uppl kostnad Extern revisor	26 000	0
Uppl kostn räntor	15 225	19 551
Uppl kostn vatten	3 265	2 646
Uppl kostnad Sophämtning	20 808	19 565
Förutbet hyror/avgifter	234 666	234 385
Summa	315 311	298 621

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 449 705	20 449 705

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsatt arbete med att säkerställa skyddsrummets funktion och rutiner för iordningställande och drift. Utredda möjligheter med stängsel i föreningens gräns mot naturslänten för att hindra vildsvin. Montering av samlade brevlådor för området. Besiktning av lekplatser. Avgiften höjdes med 5 % från den 1 januari 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Lerum

Anna Carneby Thumb
Styrelseledamot

Cecilia Svedström
Sekreterare

Jennifer Stensson
Kassör

Jonas Kjellberg
Styrelseledamot

Mattias Jansson
Ordförande

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

Dipesh Chouhan
Internrevisor

Frejs Revisorer AB
Hans Jonasson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 16:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 10:45

DOCUMENT ID:

rylup1YdCWg

ENVELOPE ID:

ry_TytOCZI-rylup1YdCWg

DOCUMENT NAME:

Brf Ekedalen 1, 716447-8369 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

22 pages

SHA-512:

7a111e1fa75fc3902ea4da200326927dfbde3e455cf6cd4
509d952d2a133c19974c3ace5f69bd4989240b9758a1d
540aed3dfa6f92555beaf20db72961c6f500

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. Mattias Jansson mattias.jansson76@gmail.com l.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:55 06.05.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.117.1
2. CARL JONAS ERIK KJELL BERG trindy113@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:55 06.05.2026 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.75.194
3. JENNIFER RUT ESTER ST ENSSON jennifer.re.stensson@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:58 06.05.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.168.130
4. Cecilia Inga Mari Svedström cecilia.lundgren.00@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:58 06.05.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.6.53
5. ANNA CARNEBY THUMB thumbanna@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:50 06.05.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.18
6. DIPESH CHOUHAN dipesh_93@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:32 06.05.2026 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.164.223
7. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:37 06.05.2026 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekedalen 1

Org.nr 716447-8369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekedalen 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige

alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Internrevisorns 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**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekedalen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Göteborg, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Dipesh Chouhan
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 16:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 10:45

DOCUMENT ID:

Hk-dpJYORZI

ENVELOPE ID:

rkgup1Fd0Wg-Hk-dpJYORZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Ekedalen 1.pdf

4 pages

SHA-512:

6e5b8d859c4998c770da929f4edaa5685f44e67ea65788
a03ac987ce99bc83cc33d5a75c2dbd2321a97da29b9c5
c599393ec7bc6d297253bce4b245a8ee08e84

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DIPESH CHOUHAN	Signed	06.05.2026 16:33	eID	Swedish BankID
dipesh_93@hotmail.com	Authenticated	06.05.2026 16:32	Low	IP: 95.193.164.223
2. HANS JONASSON	Signed	06.05.2026 16:37	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	06.05.2026 16:36	Low	IP: 80.252.209.68

* 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