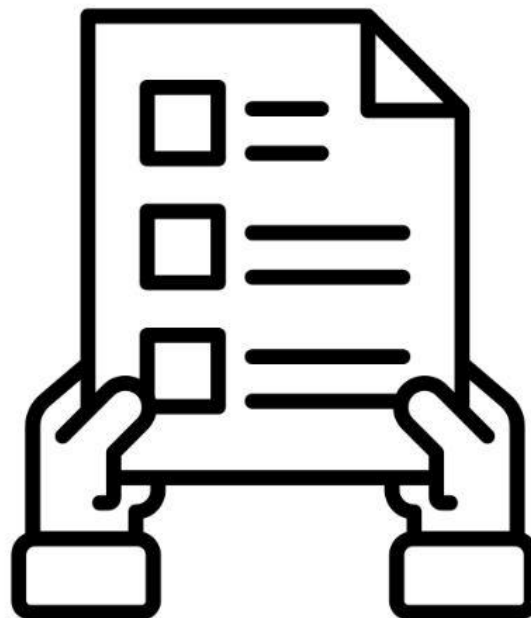


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Ekholmen i Stockholm
769610-2974



STORHOLMEN

förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Ekholmen i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 19 november 2003 och registrerades 19 december 2003 som en bostadsrättsförening. Föreningen är bildad att förvalta byggnader på fastigheten Gräsholmen 1 i Skärholmen, Stockholms kommun. Marken innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgälden löper ut 2035. Den nya tomträttsavgälden fr.o.m. 2025-07-01 innebär en höjning av tomträttsavgälden stegvis med 8% till 20% år 2028.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagens bestämmelser. (1999:1229).

Fastighetens byggnadsår är 2006. Byggnadsytan uppgår till 6980 kvm. Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Styrelse

Styrelsen har under aktuellt år haft följande sammansättning. Ordförande, vice ordförande och sekreterare utsedda på konstituerande mötet efter årsstämman den 21 maj.

Styrelsen bestod av 7 ledamöter samt 2 suppleanter och för året 1 vakans enligt nedan

Ordförande	Savas Kesen	Omval på 1 år
Vice ordförande	Nese Demirtas	Omval på 1 år
Sekreterare	Daniel Larryson	Omval på 1 år
Ledamot	Håkan Appelborn	Nyval på 2 år
Ledamot	Martina Lahmann	Nyval på 2 år
Ledamot	Marcus Bergstedt	Nyval på 2 år
Ledamot	Damir Foco	Nyval på 2 år
Suppleant	Inger Eberhaag	Nyval på 1 år
Suppleant	Azra Pepelar	Nyval på 1 år
Ledamot HSB	Vakant	Utsedd av HSB

Avgående styrelsemedlemmar under räkenskapsåret: Jonas Friberg.

Revisorer

Revisor har varit av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision i Sverige AB. Internrevisor positionen var Caroline Bruseman efter stämmobeslut.

Valberedning

Valberedningen bestod av Glavish Mahmoudzadeh och Inger Eberhaag.

Firmatecknare

Firmatecknare är styrelsen, två i förening.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 21 maj på Skärholmens Gård, 14 röstberättigade medlemmar var närvarande, inga fullmakter hade lämnats in och inga motioner.

Sammanträden

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande.

Medlemsmöte

Föreningens sedvanliga medlemsmöte hölls 19:e november i Mikaelikyrkan Skärholmen.

Gemensamhetsanläggning

HSB Bostadsrättsförening Ekholmen (Gräsholmen 1) ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Bostadsrättsföreningen Lillholmen (Gräsholmen 2).

Gemensamhetsanläggningen består av dag-, spill- och vattenledningar, angöringsytor, parkering och belysning.

Underhållsplan

Den befintliga underhållsplanen löper fram till och med år 2032. Fastighetsgenomgång sker en gång per år. Efter fastighetsgenomgången revideras planen efter behov.

Föreningens viktigaste avtal

Förvaltningsavtal

Föreningen har ett fastprisavtal med Storholmen Förvaltning AB. Avtalet rör Teknik, Ekonomi, Administration och Fastighetsskötsel. Storholmen Direkt tar emot och registrerar felanmälningar från medlemmarna.

Utemiljö

Mark, trädgård, snöröjning och halkbekämpning sköts av Svensk Utemiljö AB (f.d.Christer Segerström AB.)

Fastighetsförsäkring

Föreningen har fullvärdesförsäkring hos försäkringsbolaget Folksam. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för de enskilda lägenheterna. En gemensam tilläggsförsäkring ersätter inte behovet av en egen hemförsäkring

Brandsäkerhet

Dafo Brand inspekterar rökluckor, stigarledningar och brandsläckare en gång per år.

Hissar

Föreningen har avtal med Kone. I avtalet ingår överenskommelse om utryckningstider, reparationer, underhåll och service.

Kiwa Inspekta AB besiktigar hissarna en gång per år.

Internet/Telefoni

Föreningen har ett kollektivt avtal för bredband 1000/1000 Mbit/s med Ownit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lån

2 lån omplacerades till en något lägre ränta än tidigare.
1 lån omplacerades till en något högre ränta än tidigare.
Framtida amorteringar dirigerades om lånet med högst ränta.

Avgifter

Avgifterna höjdes med 3% från och med 2025-01-01.
Avgift för parkeringsplatserna höjdes med 100 kr/månad

Avtal

Löpande översyn av föreningens avtal resulterade i beslut om byte av förvaltare till Nabo från och med 2026-01-01. Flera mindre avtalsposter gällande brandsäkerhet, tvättstugeservice och jouruttryckning bakades in i förvaltningsavtalet och tidigare avtal kunde sägas upp.

Andra händelser under året

Fastighetsgenomgång

En representant från Storholmen har ronderat fastigheterna.
Syftet med genomgången är att ge stöd i arbetet med underhållsplanen. Protokoll från ronderingen och uppdaterad underhållsplan skrivs av Storholmen.

Utemiljön

Föreningen har avtal med Svensk Utemiljö AB (f.d Christer Segerström AB om skötsel av utemiljön.)
Föreningens område och markytor är mycket välvårdade och uppskattas av medlemmar och besökare.
För de boende finns möjligheten att låna pallkragar på terrassen i parken för mindre odlingar

Till våren fanns en container på plats för medlemmarnas eventuella grovsopor.

Brandsäkerhet

Föreningen genomför systematiskt brandskyddsarbete (SBA). En gång i kvartalet görs brandronderingar.
Protokoll skrivs efter ronderingen och redovisas till styrelsen.

Informationsblad

Nya medlemmar hälsas välkomna med ett informationsblad om föreningen och trivselreglerna i föreningen. Informationen överlämnas till alla nya medlemmar i anslutning till inflyttningen.

Medlemsmöte

Föreningens sedvanliga medlemsmöte hölls den 19 november i Mikaelikyrkan Skärholmen.

Planer för 2026

- Övergång till Nabo som förvaltare från 2026-01-01.
- Fortsatt genomgång av föreningens avtal och kostnader för att öka besparingar.
- Fortsatt systematiskt brandskyddsarbete (SBA).
- Förnyad radonmätning i berörda lägenheter efter vidtagna åtgärder.

- Aktivitetsdagar höst och vår i någon form.
- Arbeta med hur vi får bättre ordning och en mer hygienisk miljö i soprummen.
Kostnaderna för sophanteringen ökar när vi måste beställa extra hämtning av sopor som inte hör hemma i soprummen.
- Medlemsmöte i november.
- Fastighetsgenomgång och framtagande av ny underhållsplan av Nabo inklusive övergång till K3 regelverk.

Medlemsinformation

Överlåtelse och nya medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 134 medlemmar varav 100 röstberättigade.

Överlåtelse

Föreningen har haft 4 överlåtelse under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 188	6 924	6 877	6 950	6 823
Resultat efter finansiella poster	-1 088	-738	26	483	-885
Soliditet (%)	63	63	63	62	62
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)*	972	942	927	927	927
Lån/kvm bostadsyta (kr)	7 050	7 136	7 509	7 587	7 724
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	314	292	250	233	226
Räntekänslighet (%)	7	8	8	8	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	95	159	219	288	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	94	93	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 980 kvm bostäder, vilket även är totalytan.

Nya nyckeltal är enbart beräknade from 2022. Därav har tidigare år 0 i beräkningen för nya nyckeltal.

*Fr.o.m. 2024 ingår intäkter för bredband i årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Årets förlust uppgår till -1089 tkr.

Rensat från avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande och årets planerade underhåll uppgår årets resultat till + 666 tkr. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 194 000	2 628 085	91 830	-738 496	89 175 419
Avsättning yttre underhållsfond:		360 000	-360 000		0
lanspråktagande yttre underhållsfond:		-492 009	492 009		0
Disposition av föregående års resultat:			-738 496	738 496	0
Årets resultat				-1 088 763	-1 088 763
Belopp vid årets utgång	87 194 000	2 496 076	-514 657	-1 088 763	88 086 656

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-514 657
Årets resultat	-1 088 763
	-1 603 420
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	360 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-399 625
I ny räkning överföres	-1 563 795
	-1 603 420

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 188 555	6 924 474
Summa rörelseintäkter		7 188 555	6 924 474
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 276 449	-5 008 133
Övriga externa kostnader	4	-48 911	-45 077
Personalkostnader och arvoden	5	-126 933	-120 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 354 428	-1 354 428
Summa rörelsekostnader		-6 806 721	-6 527 786
Rörelseresultat		381 834	396 688
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 798	27 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 472 395	-1 162 414
Summa finansiella kostnader		-1 470 597	-1 135 184
Resultat efter finansiella poster		-1 088 763	-738 496
Årets resultat		-1 088 763	-738 496

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	136 796 920	138 151 348
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa anläggningstillgångar		136 797 420	138 151 848
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 278	156
Övriga fordringar		24 841	19 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	180 796	204 099
Summa kortfristiga fordringar		209 915	223 919
Kassa och bank		1 950 754	2 249 048
Summa omsättningstillgångar		2 160 669	2 472 967
SUMMA TILLGÅNGAR		138 958 089	140 624 815

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 194 000	87 194 000
Fond för yttre underhåll		2 496 076	2 628 085
Summa bundet eget kapital		89 690 076	89 822 085
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-514 657	91 829
Årets resultat		-1 088 763	-738 496
Summa fritt eget kapital		-1 603 420	-646 667
Summa eget kapital		88 086 656	89 175 418
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	35 152 144	33 227 144
Summa långfristiga skulder		35 152 144	33 227 144
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	14 059 674	16 584 674
Leverantörsskulder		453 171	511 700
Skatteskulder		12 421	15 864
Övriga skulder		45 167	40 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 148 856	1 069 945
Summa kortfristiga skulder		15 719 289	18 222 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 958 089	140 624 815

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 088 763

-738 496

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 354 428

1 354 428

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

265 665

615 932

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-4 122

1 838

Förändring av kortfristiga fordringar

18 126

74 788

Förändring av leverantörsskulder

-58 529

204 598

Förändring av kortfristiga skulder

80 566

88 355

Kassaflöde från den löpande verksamheten

301 706

985 511

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-600 000

-2 600 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-600 000

-2 600 000

Årets kassaflöde

-298 294

-1 614 489

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 249 048

3 863 536

Likvida medel vid årets slut

1 950 754

2 249 047

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Avsättningen till underhållsfonden är endast en bokföringsmässig transaktion. Genom att reservera medel till den yttre fonden förs kapitalet från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid uttag ut fonden gäller det omvända, att kapitalet förs från bundet eget kapital till fritt eget kapital i balansräkningen.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Nettoomsättning i tkr: föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret, dvs pengar in till föreningen.

Resultat efter finansiella poster i tkr: föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret, dvs skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader.

Soliditet i %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (dvs inte lån eller andra skulder). Nyckeltalet har emellertid begränsad betydelse i en bostadsrättsförening, då föreningens fastigheter ofta har ett betydande övervärde. Fastigheternas taxeringsvärde anges i noten för Byggnader och mark.

Årsavgift i kr/kvm, bostadsrättsyta: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Energikostnad i kr/kvm, totalyta: totala kostnader för värme, el och vatten delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta.

Räntekänslighet i %: En procent av totala räntebärande skulder (banklån) delat med totala årsavgifter under räkenskapsåret. Talet anger hur många procent behöver föreningen höja årsavgiften om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet för att kunna bibehålla samma sparande till framtida underhåll och/eller amorteringar av banklånen.

Sparande i kr/kvm, totalyta: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvm. I praktiken används föreningens sparande till amorteringar av banklån, för likvida medel på bankkonto eller fastighetsunderhåll. På lång sikt syftar sparandet till att täcka planerat underhåll och nödvändiga investeringar, antingen genom likvida medel på bankkonto eller genom utförda amorteringar, vilket skapar större låneutrymme för framtida behov.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med totala rörelseintäkter under räkenskapsåret.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	6 659 160	6 470 952
Hyrer parkeringsplatser	313 291	302 641
Övriga intäkter	93 803	48 881
Kabel-TV/Bredband	122 300	102 000
	7 188 554	6 924 474

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städ	750 588	846 787
Reparationer	274 781	153 784
Övrigt planerat underhåll	399 625	492 009
El	235 988	202 457
Fjärrvärme	1 408 429	1 371 353
Vatten och avlopp	546 952	467 035
Sophämtning och renhållning	197 589	185 657
Fastighetsförsäkringar	142 356	135 981
Tomträttsavgäld	342 750	328 800
Fastighetsskatt	175 848	166 260
Internet, Telefoni, Kabel-TV	115 720	115 636
Arvode teknisk förvaltning	181 771	129 555
Arvode ekonomisk och administrativ förvaltning	466 921	385 318
Konsultarvode	8 006	0
Revisionsarvode	29 125	27 500
	5 276 449	5 008 132

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga kostnader	1 294	6 731
Föreningsavgifter	41 675	38 328
Telefon & Internet	5 943	18
	48 912	45 077

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Arvode förtroendevalda	99 200	92 900
Sociala kostnader	27 733	27 248
	126 933	120 148

Föreningen har inte haft några anställda och har inte utbetalat några löner.

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 768 000	155 768 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 768 000	155 768 000
Ingående avskrivningar	-17 616 652	-16 262 224
Årets avskrivningar	-1 354 428	-1 354 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 971 080	-17 616 652
Utgående redovisat värde	136 796 920	138 151 348
Taxeringsvärden byggnader	115 000 000	110 000 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	33 000 000
	142 000 000	143 000 000

Marken innehas med tomträtt

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	59 492	59 068
Förutbetalda bredbandskostnader	13 056	13 056
Förutbetalda internetkostnader	9 335	9 331
Förutbetalda tomträttskostnader	89 175	82 200
Övriga förutbetalda kostnader	9 738	40 444
	180 796	204 099

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,81	2026-03-03	2 525 000	2 525 000
Stadshypotek	3,30	2026-06-01	4 925 000	4 925 000
Stadshypotek	2,85	2028-04-30	4 309 674	4 309 674
Stadshypotek	3,06	2027-03-30	9 750 000	9 750 000
Stadshypotek	3,97	2026-03-30	7 530 080	8 130 080
Stadshypotek	2,71	2026-10-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2,71	2026-10-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2,71	2026-10-30	6 172 064	6 172 064
			49 211 818	49 811 818
Beräknad amortering nästa år			-600 000	-900 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 600 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 46 mkr.

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	68 574 000	68 574 000
	68 574 000	68 574 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna värmekostnader	191 765	183 713
Upplupna elkostnader	23 635	5 715
Upplupna vattenkostnader	94 732	86 455
Upplupna renhållningskostnader	34 462	21 262
Upplupet revisionsarvode	21 250	21 250
Upplupna räntekostnader	226 996	202 927
Förutbetalda avgifter/hyror	520 844	548 622
Parkeringsintäkt BRF Lillholmen	35 173	0
	1 148 857	1 069 944

Årsredovisning faställdes 2026-04-09

Stockholm 2026-

Savas Kesen

Håkan Appelborn

Nese Demirtas

Damir Foco

Martina Lahmann

Daniel Larryson

Sirli Maksimova

Marcus Bergstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lena Zozulyak
Revisor
Kungsbron Borevision

Caroline Bruseman
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SAVAS KESEN

Styrelseledamot

Serienummer: 83f816e8134ae9[...]5e38f65069ce4

IP: 31.211.xxx.xxx

2026-04-09 14:19:51 UTC



Daniel Larryson

Styrelseledamot

Serienummer: 64bd831309a2c5[...]7e278579561cb

IP: 31.211.xxx.xxx

2026-04-09 15:48:47 UTC



SIRLI MAKSIMOVA

Styrelseledamot

Serienummer: 458c9d633a2d70[...]2f9864b7ff0a2

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-10 07:44:34 UTC



MARTINA LAHMANN

Styrelseledamot

Serienummer: 40c9d82fa8a00e[...]25e01a41cc0dd

IP: 31.211.xxx.xxx

2026-04-12 14:56:22 UTC



DAMIR FOCO

Styrelseledamot

Serienummer: ee3bdaf28d6cd0[...]jed148b5d86da3

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-04-13 10:23:49 UTC



HÅKAN APPELBORN

Styrelseledamot

Serienummer: b828def8007a23[...]a05b801bc06b1

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-04-13 17:26:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NESE DEMIRTAS

Styrelseledamot

Serienummer: 2380b7259d9df8[...]1ac1baf6df352

IP: 217.21.xxx.xxx

2026-04-23 14:34:37 UTC



MARCUS LARS KARL BERGSTEDT

Styrelseledamot

Serienummer: ce9ec59bdea48c[...]9fc95e3b3e36a

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-04-24 06:49:10 UTC



CAROLINA BRUSEMAN

Intern Revisor

Serienummer: ff5cbd98931a7d[...]51b21f52b8add

IP: 83.191.xxx.xxx

2026-04-24 06:55:30 UTC



LENA ZOZULYAK

Extern Revisor

På uppdrag av: Kungsbron Borevision AB

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2026-04-24 08:29:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm
Org.nr 769610-2974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholms 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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.

Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm för år 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Caroline Bruseman
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CAROLINA ALEXANDRA BRUSEMAN

Intern Revisor

Serienummer: ff5cbd98931a7d[...]51b21f52b8add

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-04-10 05:12:40 UTC



LENA ZOZULYAK

Extern Revisor

På uppdrag av: Kungsbron Borevision AB

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2026-04-24 08:28:19 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.