

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Ebba

769608-0824



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ebba

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.
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
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-18 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skålen 28	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt, avtalet gäller fram till och med 2030-03-31.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Utöver fastighetsförsäkringen så finns det en skadedjursförsäkring hos Anticimex AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 3 450 kvm och 4 lokaler om 1 418 kvm.

Lägenhetsfördelning

9 st 2 rum och kök

23 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Bo Rydberg	Ordförande
Johanna Solberg Selling	Styrelseledamot
Anna Cronholm Keding	Styrelseledamot
Anna Lettse	Styrelseledamot
Göran Ekestubbe	Styrelseledamot
Ulf Söderström	Styrelsesuppleant

Valberedning

Agnetha Dalemark
Margita Lindblom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Andreas Holman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Relining av vissa kök samt relining av skolan
OVK skolan
Byte av belysning i källargångar, pingisrum
Byte av värmeväxlare till alla lägenheter i fastigheten. Energisparande åtgärd.
Infört grön påse för matavfall
Särskilt rum för grovsopor i källarvåning, öppnas med blip.
Utredning om Karlbergsskolans underhållsansvar med hjälp av jurist Anders Ringvall. Resultat: Skolan har enligt hyreskontraktet totalt underhållsansvar.
OVK alla bostadsrätter godkända
- 2024** ● Relining av avloppsstammar
OVK ej godkänd pga vindsbygget
Kontroll och rensning av skolans tak
Utbyte av gamla lysrör i hela fastigheten
Torktumlare och 2 nya tvättmaskiner nya i tvättstugan
Hiss uppdragen till våning 6 i 31:an
Bygge av vindsvåning klar
- 2023** ● Nytt passeringssystem
Stamspolning samt filmning av stammar
- 2022** ● Utbyte av tvättmaskin tvättstugan
Uppdatering av styrsystem för fläktar
- 2020** ● Utbyte av fläktar, Radonmätning
Trapphusreovering

- 2019** ● Besiktning avloppsrör, Stamspolning
- 2018** ● Nya hissar installeras
Relining av avloppsrör
Renovering av Karlbergs skola
- 2017** ● Tätskiktet taket
Renovering av Karlbergs skola
- 2016** ● Fjärrvärme
Utbyte värmesystem och radiatorventiler
Utbyte del av mark-/bottenavlopp
Ommålning entrétag mot gård
Stamspolning
- 2015** ● Uppdatering av cykel- och barnvagnsrum
Karlbergs skola saneras och renoveras efter fuktskada
Åtgärder Karlbergs skola efter OVK
Totalrenovering tvättstuga
Ommålning fastighetens tak
- 2014** ● Ommålning fastighetens entrédörrar
- 2013** ● Installation säkerhetsdörrar källare, Åtgärder skyddsrum
- 2011** ● Renovering av Karlbergs skola
Brandskyddsöversyn
Stamspolning, renovering av rör, installation av rensluckor
Utbyte av grundvattenpump
Fastighetsfibernet
- 2009** ● Energideklaration
- 2008** ● Radonmätning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Elavtal	Luleå Energi
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	Energibevakning AB
Vatten	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.
Föreningen har under räkenskapsåret övergått till att redovisa enligt K3-regelverket.

Förändringar i avtal

Casab City Avfallsservice AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	6 167 423	5 863 675	5 264 982	5 177 646	5 062 386
Resultat efter fin. poster	-1 848 077	-499 917	-1 967 859	-1 409 566	-1 157 531
Soliditet (%)	76	77	73	68	65
Yttre fond	3 327 593	2 938 403	3 117 475	2 876 544	3 748 200
Taxeringsvärde	200 000 000	192 600 000	192 600 000	192 600 000	171 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	675	630	636	623	627
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	35,9	36,7	39,5	40,8	34,12
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 926	6 954	8 442	10 357	11 193
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 909	4 928	5 983	7 141	7 669
Sparande / kvm totalyta, kr	232	234	37	20	296
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	33	59	61	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	136	136	123	131	132
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	34	29	24	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	203	211	216	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,29	3,70	2,89	0,75	0,78
Räntekänslighet (%)	10,26	11,03	13,49	16,17	17,85

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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen och anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska antaganden. Det finns utrymme för att ta upp nya lån och kommande avgiftshöjningar kan bli aktuellt.

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Övergång till K 3. Höga kostnader för vattenskador samt Relining av hela fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	83 189 027	-	-	83 189 027
Upplåtelseavgifter	13 880 873	-	-	13 880 873
Fond, yttre underhåll	2 938 403	-	389 190	3 327 593
Balanserat resultat	-14 949 855	-499 917	-389 190	-15 838 962
Årets resultat	-499 917	499 917	-1 848 077	-1 848 077
Eget kapital	84 558 531	0	-1 848 077	82 710 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 838 962
Årets resultat	-1 848 077
Totalt	-17 687 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	600 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-711 122
Balanseras i ny räkning	-17 575 917
	-17 687 039

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 167 423	5 863 675
Övriga rörelseintäkter	3	329 631	66 711
Summa rörelseintäkter		6 497 054	5 930 386
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 953 083	-4 286 772
Övriga externa kostnader	8	-229 293	-280 521
Personalkostnader	9	-176 355	-166 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 381 148	-1 191 113
Summa rörelsekostnader		-7 739 879	-5 924 895
RÖRELSERESULTAT		-1 242 825	5 491
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		182 029	477 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-787 282	-983 095
Summa finansiella poster		-605 253	-505 408
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 848 077	-499 917
ÅRETS RESULTAT		-1 848 077	-499 917

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	100 118 009	98 473 200
Maskiner och inventarier	12	176 428	236 392
Summa materiella anläggningstillgångar		100 294 437	98 709 592
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 294 437	98 709 592
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 560	16 468
Övriga fordringar	13	14 493	16 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	555 545	705 514
Summa kortfristiga fordringar		588 598	738 026
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 425 915	10 818 884
Summa kassa och bank		7 425 915	10 818 884
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 014 513	11 556 910
SUMMA TILLGÅNGAR		108 308 950	110 266 502

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 069 900	97 069 900
Fond för yttre underhåll		3 327 593	2 938 403
Summa bundet eget kapital		100 397 493	100 008 303
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 838 962	-14 949 855
Årets resultat		-1 848 077	-499 917
Summa ansamlad förlust		-17 687 039	-15 449 772
SUMMA EGET KAPITAL		82 710 454	84 558 531
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 084 857	20 271 259
Summa långfristiga skulder		10 084 857	20 271 259
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 810 894	3 719 872
Leverantörsskulder		136 105	258 916
Skatteskulder		17 958	4 782
Övriga kortfristiga skulder		193 757	136 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 354 925	1 316 482
Summa kortfristiga skulder		15 513 639	5 436 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 308 950	110 266 502

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 242 825	5 491
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 381 148	1 191 113
	1 138 323	1 196 604
Erhållen ränta	174 130	469 970
Erlagd ränta	-795 614	-1 006 484
Erhållen utdelning	7 899	7 717
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	524 739	667 807
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	149 428	-155 162
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 047	-534 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	666 119	-21 468
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 963 709	-204 121
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 963 709	-204 121
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	-1 467 000
Amortering av lån	-95 380	-5 134 525
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-95 380	-6 601 525
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 392 970	-6 827 114
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 818 884	17 645 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 425 915	10 818 884

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1,11 - 6,97 %

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 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	2 263 380	2 109 528
Hysesintäkter, lokaler	3 750 383	3 613 402
Övriga intäkter	153 660	140 745
Summa	6 167 423	5 863 675

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	35 294	2 953
Försäkringsersättning	294 337	0
Elstöd	0	63 758
Summa	329 631	66 711

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övrigt	35 300	2 962
Fastighetsskötsel	59 736	57 086
Städning	102 282	94 917
Besiktning och service	85 531	60 904
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	93 824	0
Trädgårdsarbete	14 493	0
Snöskottning	9 147	27 900
Summa	400 314	243 769

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	314 708	403 270
Försäkringsskador	139 195	261 196
Planerat underhåll	711 122	188 610
Summa	1 165 025	853 077

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	172 229	162 106
Uppvärmning	663 772	659 981
Vatten	194 474	167 247
Sophämtning	172 545	130 749
Summa	1 203 020	1 120 083

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	84 488	77 859
Övrigt	50 432	48 820
Självrisker	39 114	26 200
Tomträttsavgälder	1 471 000	1 403 500
Kabel-TV	13 328	12 838
Bredband	92 230	86 167
Fastighetsskatt	434 132	414 460
Summa	2 184 724	2 069 844

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	8 403	2 567
Övriga förvaltningskostnader	48 422	83 889
Juridiska kostnader	6 840	5 500
Revisionsarvoden	24 828	21 383
Ekonomisk förvaltning	109 309	102 684
Konsultkostnader	31 491	64 498
Summa	229 293	280 521

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	143 246	140 000
Sociala avgifter	33 109	26 489
Summa	176 355	166 489

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	787 162	983 035
Övriga räntekostnader	120	60
Summa	787 282	983 095

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 941 220	114 941 220
Årets inköp	3 963 709	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	118 904 929	114 941 220
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 468 020	-15 316 416
Årets avskrivning	-2 318 900	-1 151 604
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 786 920	-16 468 020
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	100 118 009	98 473 200
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 000 000	69 400 000
Taxeringsvärde mark	118 000 000	123 200 000
Summa	200 000 000	192 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	421 446	217 325
Inköp	0	204 121
Utgående anskaffningsvärde	421 446	421 446
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-185 054	-145 545
Avskrivningar	-59 964	-39 509
Utgående avskrivning	-245 018	-185 054
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	176 428	236 392

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	12 783	15 804
Övriga fordringar	1 710	240
Summa	14 493	16 044

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 576	234 088
Försäkringspremier	58 691	55 140
Kabel-TV	3 361	3 305
Tomträtt	367 750	367 750
Bredband	22 773	24 606
Förvaltning	21 394	20 625
Summa	555 545	705 514

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
SBAB Bank AB	2027-07-09	3,31 %	10 084 857	10 084 857
SBAB Bank AB	2025-07-09	3,16 %	10 186 402	10 186 402
SBAB Bank AB	2025-08-01	3,01 %	3 624 492	3 719 872
Summa			23 895 751	23 991 131
Varav kortfristig del			13 810 894	3 719 872

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 418 851 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 823	34 589
El	8 722	9 200
Uppvärmning	26 253	26 780
Utgiftsräntor	60 297	68 629
Vatten	53 944	45 156
Förutbetalda avgifter/hyror	1 143 486	1 111 728
Beräknat revisionsarvode	20 400	20 400
Summa	1 354 925	1 316 482

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	49 900 000	49 900 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsatt Relining av skola och köksavlopp i vissa lägenheter.

Styrelsen har tagit beslut om att övergå till omsättningsbaserad moms samt att ompröva momsen sex år bakåt i tiden.

Underskrifter

Innehållet i årsredovisningen beslutades 2025-10-14.

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

Anna Cronholm Keding
Styrelseledamot

Anna Lettse
Styrelseledamot

Bo Rydberg
Ordförande

Göran Ekestubbe
Styrelseledamot

Johanna Solberg Selling
Styrelseledamot

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

Andreas Holman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.10.2025 08:23

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 14.10.2025 12:49

DOCUMENT ID:

SkTTcioTgx

ENVELOPE ID:

Bkf3acsjpxg-SkTTcioTgx

DOCUMENT NAME:

Brf Ebba, 769608-0824 - Årsredovisning 2025.pdf
20 pages

SHA-512:

f694c5e67da069a14def0817b81f92adb95a276e6499aa
18b6541566a49ad9d2f17dd2d212ce79bc6db6de25800
7524d925f4771dcbcbddae2c8bbabb9100244

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. BO RYDBERG bo.rydberg@me.com	 Signed	14.10.2025 13:11	eID	Swedish BankID
2. GÖRAN EKESTUBBE goran.ekestubbe@gmail.com	 Signed	14.10.2025 13:24	eID	Swedish BankID
3. ANNA CRONHOLM KEDIN G kedinganna@gmail.com	 Signed	14.10.2025 17:36	eID	Swedish BankID
4. JOHANNA SOLBERG SEL LING johannaselling76@gmail.com	 Signed	14.10.2025 19:54	eID	Swedish BankID
5. ANNA LETTSE anna.lettse@hotmail.com	 Signed	14.10.2025 20:29	eID	Swedish BankID
6. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed	15.10.2025 08:23	eID	Swedish BankID

* 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 Ebba, org.nr. 769608-0824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ebba för räkenskapsåret 2024-25.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024-25 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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 uppgifter.
- 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 uppgifterna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana uppgifter 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 uppgifterna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ebba för räkenskapsåret 2024-25 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.10.2025 08:24

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 14.10.2025 12:49

DOCUMENT ID:

HJbT6cssTxe

ENVELOPE ID:

BkZ2Tqiopxx-HJbT6cssTxe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ebba 2024-25.pdf

2 pages

SHA-512:

c2c2e7b78e7d87ac951d7be69343f28ea8905dbba9d94e
44f28786515df6f3f03fff53d73dc04de461d06e6c0fd2ed
7d7ae31de876a8090ac0f9b669b003551c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbr onborevision.se	Signed	15.10.2025 08:24	eID	Swedish BankID

* 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