Årsredovisning 2025

för

BRF Ekoxen

769604-8953

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Utmärkande händelser för året:

- *Renoverade lokaler*
- *Nya förråd – ny inkomstkälla*
- *Indirekt (mot index) sänkt avgift för 9:e året i rad.*

H1V9ZFSgzI-BkH9bYHxMg

Innehållsförteckning

Utmärkande händelser för året: 1
Förvaltningsberättelse 3
1. Föreningsinformation 3
2. Fastigheten 4
3. Ekonomi 7
Förändring av likvida medel 12
Förändring av eget kapital 12
Resultatdisposition 12
Resultaträkning 13
Balansräkning 14
Noter 15
Signaturer 19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för den äkta Bostadsrättsföreningen Ekoxen (769604-8953) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025 (2025-01-01 -- 2025-12-31).

1. FÖRENINGSINFORMATION

1.1 Verksamhetsberättelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16 i föreningslokalen Ekhagsstugan på Åminnevägen och efter det ett konstituerande styrelsemöte. Under verksamhetsåret har 13 protokollförda styrelsemöten hållits.

Styrelsen ansvarar för löpande frågor om drift och underhåll. För vissa fastighetsåtgärder anlitas olika entreprenörer. Föreningen har ingen extern fastighetsvärd eller fastighetsskötsel. För styrelsen betyder detta större ansvar och högre belastning jämfört med många andra bostadsrättsföreningar i samma storlek.

Väsentliga händelser under året är

- Renovering av hyreslokaler, detta i samband med hyresgästbyten.
- Ombyggnation av källarlokal till 10 nya förråd, varav nästan alla uthyrda vid årsredovisningen teknanden.

Vid årsskiftet var status för lokaluthyrning följande:

- 4 av 5 kontorslokaler uthyrda
- Samtliga nybyggda förråd utom 1 uthyrda
- 5 av 5 garage uthyrda.
- Alla tidigare förråd uthyrda.

Under 2025 färdigställdes byggnationen av nya förråd i källaren med syfte att bättre utnyttja vår fastighet och bidra till mervärde. Under 2025 renoverades två hyreslokaler. Det skedde i samband med hyresgästbyte. En av de nyrenoverade lokalerna är uthyrd och för den sista pågår en process att hitta en lämplig hyresgäst. Renoveringen har varit kostsamt men nödvändigt. Lokalerna var i slitet skick och svårt att konkurrera med på lokaluthyrningsmarknaden. Renoveringen har till största del finansierats av inkomsten från försäljningen av hyreslägenheten förra året. Eftersom det är olika ekonomiska poster ser resultatet för året dåligt ut, men föreningen har fortsatt god ekonomi.

1.2 Sammansättning av styrelse mm

Styrelsen är ansvarsförsäkrad i Trygg Hansa.
Styrelsen nås på styrelsen@brfekoxen.com

Styrelsens sammansättning

Fram till stämma 2025-06-16:

Roll	Vem
Ordförande	Rickard Uddenberg
Kassör	Silas Lindqvist
Sekreterare	Susanne Danerlöv
Ledamot	Ulrika Häggarth
Ledamot	Karolina Rondahl

Efter stämma 2025-06-16:

Roll	Vem
Ordförande	Rickard Uddenberg
Kassör	Silas Lindqvist
Sekreterare	Karolina Rondahl
Ledamot	Ulrika Häggarth
Ledamot*	Daniel Edevärn
Suppleant	Susanne Danerlöv

* Avgick på egen begäran under december 2025 pga flyttat från föreningen.

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

Valberedning
Består för närvarande av:
- Veronica Ginman
- Birgitta Kahlström

Valberedningen nås på valberedningen@brfekoxen.com.

Revisor
Består för närvarande av:
- Mikael Jennel, BakerTilly

Revisorn/revisorerna nås på revisor@brfekoxen.com.

Ekonomisk förvaltning
Föreningens ekonomiska löpande förvaltning sker av Storholmen Förvaltning sedan 2020. För ekonomiska frågor, ekonomi@brfekoxen.com, vilket även går till i styrelsen utpekad kassör.

Antalet anställda
Föreningen har under året inte haft några anställda.

Arvoden
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman 2025.

- Ett fast belopp om 1,25 prisbasbelopp vilket fördelas enligt deltagande på styrelsemöten
- Ett rörligt belopp på *upp till* 2,0 prisbasbelopp vilket styrelsen fördelar enligt eget ansvar för extra arbete som skulle kunna vara externa tjänster.

2. FASTIGHETEN
Byggnaden som är upplåten med äganderätt av marken, består av ett flerbostadshus med källare och tre/fyra våningsplan med lägenheter. Ursprungligen var det fyra fastigheter men sammanslagen 2015 till Ekhagen 2.

Byggnaden är uppförd år 1935 – 1937 och består av 54 lägenheter, för närvarande 6-7 lokaler (beroende på hur dessa hyrs ut för närvarande 5 avtal) samt 5 garageplatser varav en med extra p-plats utanför, samt flertalet förråd. Övriga ytor som härrör från tiden med oljepanna och oljetank m.m. som finns tillgängliga, pågår arbete om att göra dessa uthyrningsbara inom lämplig tid.

K-märkt
Området Ekhagen och därmed även byggnaden är K-märkt med klassningen grön, vilket innebär att: “Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”. (Riksantikvarieämbetet, 2015). Detta innebär främst att yttre förändringar på huskroppen är begränsade.

H1V9ZFSgzI-BkH9bYHxMg

2.1 Siffror, lägenhetsfördelning, ytor mm *

Fördelningen av lokaler och dess ytor.

Typ	Yta (m2)	Yta %	Antal	Antal %
Boende	2 988 m²	82,7%	54 st	64,3%
- varav bostadsrätter	2 857 m²	79,1%	51 st	60,7%
- varav hyresrätter	131 m²	3,6%	3 st	3,6%
Lokaler	625 m²	17,3%	30 st	35,7%
- varav kontor mm [1]	455 m²	12,6%	7 st	8,3%
- varav kontor/butik	356 m²	9,9%	5 st	6,0%
- varav lager/garage [2]	99 m²	2,7%	2 st	2,4%
- varav förråd	107 m²	3,0%	18 st	21,4%
- varav garage	63 m²	1,7%	5 st	6,0%
Summa	3 613 m²	100,0%	84 st	100,0%

[1] Avser med förråd/garage-ytan under stora lokalen, som ofta hyrs ut om 1 objekt i sin helhet.
[2] Avser garage/förråds-ytan under stora lokalen som ofta hyrs som en enhet.

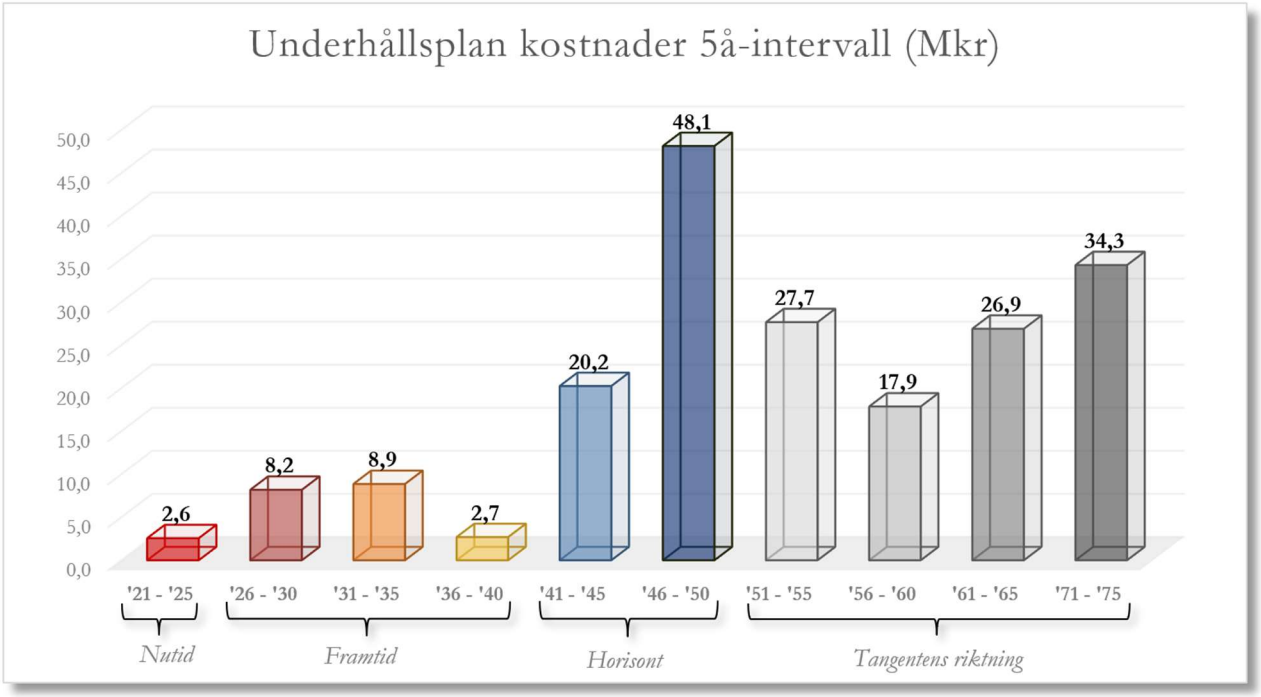
Fördelningen av lägenheter och dess ytor.

Typ	Yta	(%)	Antal	(%)
Ettor	705 kvm	(25%)	22 st	(41%)
Tvåor	1065 kvm	(36%)	17 st	(31%)
Treor	1042 kvm	(35%)	13 st	(24%)
Fyror	176 kvm	(6%)	2 st	(4%)
Summa	**2988 kvm**	**(100%)**	**54 st**	**(100%)**

* Uppdateringar kan komma i framtiden i samband med att våra ritningar digitaliserats. Flera lägenheter är ombyggda från 3or till 4or eller liknande. Dessa ändringar är inte infört hos Lantmäteriet och därför har vi inte heller infört dem här, men kan bli aktuellt i framtiden.

2.2 Skick, planerade åtgärder m.m.

Styrelsen arbetar strategiskt sedan länge med en underhållsplan. Den senaste är från 2021 och uppdaterad under 2022.



Grafen visar våra framtida kostnader enligt vår underhållsplan för de närmaste 50 åren, i 5-åriga lämpliga intervaller.

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de över åren genomförda åtgärderna, är i väl godkänt skick. Ett tydligt kontinuerligt förbättringsarbete pågår, allt enligt underhållsplanen. Det finns en del restpunkter som planeras under åren, bl.a. fönsterrenovering som pågår under 2026, men inget som påverkar fastighetens skick, funktion eller kostnadsbilden nämnvärt.

Större planerade arbeten (som planeras utföras i närtid eller är påbörjade)

- Arbete för att förbättra kontroll och styrning av fastighetens undercentral.
- Renovering av fönster samt byte till/av energiglas.
- Byte/renovering av innerdörrar och entrédörrar.
- Byte av maskiner i tvättstugan 10an.
- Anpassning till fastighetsnära insamling (FNI)

Större arbeten enligt underhållsplan (ej påbörjade men som bör göras eller påbörjas före 2027

- Målning av trapphus
- Stamspolning
- Dränering av framsidan

För detaljer, se underhållsplan på hemsidan. http://www.brfekoxen.com/foreningen/underhallsplan/

2.3 Tidigare väsentliga händelser

- Nytt förrådsutrymme för uthyrning (2025)
- Renovering av två hyreslokaler (2025)
- Byte stamventiler, radiatorventiler, termostater samt injustering värme o varmvatten. (2024)
- Ny rörelsestyrd LED-belysning i trapphus/källare (2023)
- Betongrenovering garage (2022)
- Nya tvättmaskiner 6:an (2022)
- Renovering hiss i 4:an (2021)
- Målning källargolv 8:an och 10:an (2021)
- Installation fjärrvärme / renovering undercentral (2020)
- Renovering hiss i 6:an (2020)
- Upprustning av utemiljön på gaveln vid 4:an (2020)
- Byte bergvärmepumpar till nya tysta och moderna från Nibe (2019)
- Installation av laddstationer för elbilar i garagen (2019)
- Byte de nästan 80-åriga avloppsstammarna i bottenplattan (2018)
- Upprustning av baksidan, stenläggning och rabatter (2015)
- Indragning av fiberbredband (2012/2013)
- Ommålning av yttertak (2011)
- Ommålning av balkonger och fönster (framsidan/baksidan) (2008)
- Dränering av baksidan på 4:ans huskropp och mellan 4:an och 6:an (2008)
- Dränering av framsidan på 4:ans huskropp (2007)
- Installation bergvärme (2005)
- Stamspolning (2004)
- Nya maskiner i 10:ans tvättstuga (2003)

Tidigare kända större renoveringar på huset före förenings köp av fastigheten:

- Ny plåt på yttertaken (1992)
- Omputsning fasad (1992)
- Renovering balkonger och fönster (1992)
- Nya vatten- och avloppsstammar (1992)
- Nya elcentraler och nya elstammar (1992)
- Ny gemensam undercentral för alla (då) fyra husen (1992)

H1V9ZFSgzI-BkH9bYHxMg

3. Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt bra och med god framförhållning på planerade renoveringar, trots årets förlust. Förlusten i sig innebär ingen direkt påverkan på kort eller lång sikt pga föreningens stora kassa och kommer huvudsakligen från renovering av lokaler. Vi har sedan halvårsskiftet också just den stora lokalen uthyrd och det kommer synas positivt under 2026.

Ur ett längre perspektiv är den höga fastighetsinflationen något som kan innebära att ytterligare justering av årsavgiften i framtiden, mer än den just nu årliga justeringen om 1 %. Det som väger in är intäktssidan, löpande kostnader samt planerade renoveringar. Föreningen har fått ett ökat intäktsflöde i och med att nya förråd har byggts och hyrts ut. Föreningen har även sagt upp och kommer avveckla det fast kabel-TV-nätet. Däremot har flertalet större renoveringar skett de senaste åren och under 2026 kommer ytterligare renoveringar ske. Räntekostnaderna förväntas inte stiga nämnvärt framöver om än en ökning är trolig. Föreningen förväntas även kunna hålla en relativt hög amorteringstakt.

Vad det gäller den stora posten om uteblivna hyror för detta år beror det huvudsakligen på att vi saknade hyresgäst i vår stora lokal under en del av året, men lokalen är uthyrd sedan halvårsskiftet och vi har nu en långsiktig hyresgäst i denna varför det framöver inte kommer återkomma.

Våra hyresintäkter på förråden kommer också att visa sig fullt ut först under 2026 och förbättra siffrorna ytterligare på intäktssidan.

Om årsavgifterna
I årsavgiften ingår värme och vatten, bredband debiteras separat. El ingår inte, varje hushåll har eget el-abonnemang.

Taxeringsvärde mm
Taxeringsvärdet på fastigheten för 2025 är totalt 159 165 000 kr (162 464 000), varav mark 85 965 000 kr (100 864 000) och byggnad 73 200 000 kr (61 600 000).

Momsregistrerad
Föreningens lokaler och även vissa av garagen är frivilligt momsregistrerade, vilket innebär att vissa ytor är momspliktiga och därmed vissa kostnader avdragsgilla.

3.1 Förenklad fördelning intäkter och kostnader

*Intäkter (tkr) **

	2025		2024		2023	
Årsavgifter	**2 076 tkr**	**59%**	**2 018 tkr**	**54%**	**1 998 tkr**	**53%**
Lokaler, garage & förråd	**664 tkr**	**19%** (100%)	**1 070 tkr**	**29%** (100%)	**1 108 tkr**	**29%** (100%)
- varav lokaler	433 tkr	12% (65%)	888 tkr	24% (83%)	903 tkr	24% (82%)
- varav garage	149 tkr	4% (22%)	143 tkr	4% (13%)	140 tkr	4% (13%)
- varav förråd	74 tkr	2% (11%)	54 tkr	1% (5%)	48 tkr	1% (4%)
Hyresbostäder	**281 tkr**	**8%**	**328 tkr**	**9%**	**346 tkr**	**9%**
Bredband	**145 tkr**	**4%**	**143 tkr**	**4%**	**143 tkr**	**4%**
Ränteintäkter	**343 tkr**	**10%**	**147 tkr**	**4%**	**133 tkr**	**4%**
Övrigt	**23 tkr**	**1%**	**5 tkr**	**0%**	**68 tkr**	**2%**
- varav bidrag	0 tkr	0% (0%)	0 tkr	0% (0%)	68 tkr	2% (100%)
Summa	**3 532 tkr**	**100%**	**3 712 tkr**	**100%**	**3 795 tkr**	**100%**

*Kostnader (tkr) **

	2025		2024		2023	
Driftkostnader	**−1 336 tkr**	**28% (100%)**	**−1 280 tkr**	**27%** (100%)	**−1 336 tkr**	**34%** (100%)
- varav bergvärmeel	*− 183 tkr*	*4% (14%)*	− 200 tkr	**4%** (16%)	− 268 tkr	**7%** (20%)
- varav fjärrvärme	*− 319 tkr*	*7% (24%)*	− 328 tkr	**7%** (26%)	− 258 tkr	**7%** (19%)
- varav fastighetsskatt+avgift	*− 195 tkr*	*4% (15%)*	− 183 tkr	**4%** (14%)	− 180 tkr	**5%** (14%)
- varav fastighetsel	*− 178 tkr*	*4% (13%)*	− 170 tkr	**4%** (13%)	− 265 tkr	**7%** (20%)
- varav vatten	*− 178 tkr*	*4% (13%)*	− 122 tkr	**3%** (10%)	− 90 tkr	**2%** (7%)
- varav övrigt [1]	*− 283 tkr*	*6% (21%)*	− 605 tkr	**13%** (47%)	− 533 tkr	**14%** (40%)
Avskrivningar	**− 960 tkr**	**20%**	**−1 279 tkr**	**27%**	**− 889 tkr**	**23%**
Förvaltningskostnader	**− 960 tkr**	**20% (100%)**	− 745 tkr	**15%** (100%)	− 529 tkr	**14%** (100%)
- varav arvoden inkl soc. avg.	*− 173 tkr*	*4% (18%)*	− 128 tkr	**3%** (17%)	− 107 tkr	**3%** (20%)
- varav ekon. förvalt.	*− 65 tkr*	*1% (7%)*	− 76 tkr	**2%** (10%)	− 72 tkr	**2%** (14%)
- varav konsulter/tjänster	*− 211 tkr*	*4% (22%)*	− 102 tkr	**2%** (14%)	− 115 tkr	**3%** (22%)
- varav övrigt [1]	*− 511 tkr*	*11% (53%)*	− 440 tkr	**9%** (59%)	− 235 tkr	**6%** (44%)
Underhåll	**− 147 tkr**	**3%**	**− 148 tkr**	**3%**	**0 tkr**	**0%**
Reparationer	**− 135 tkr**	**3%**	**− 290 tkr**	**6%**	**− 150 tkr**	**4%**
Fastighetsskötsel	**− 207 tkr**	**4% (100%)**	**− 215 tkr**	**4%** (100%)	**− 230 tkr**	**6%** (100%)
- varav städning	*− 109 tkr*	*2% (53%)*	− 120 tkr	**2%** (56%)	− 113 tkr	**3%** (49%)
Räntekostnader	**− 432 tkr**	**9%**	**− 720 tkr**	**15%**	**− 711 tkr**	**18%**
Hyresnedsättningar	**− 618 tkr**	**13%**	**− 143 tkr**	**3%**	**− 64 tkr**	**2%**
- varav årsavgifter	− 9 tkr	0% (1%)	− 36 tkr	**1%** (25%)	0 tkr	**0%** (0%)
- varav hyror	− 589 tkr	12% (95%)	− 106 tkr	**2%** (75%)	− 64 tkr	**2%** (100%)
Summa	**−4 794 tkr**	**100%**	**−4 820 tkr**	**100%**	**−3 909 tkr**	**100%**

** På grund av olika system som data beräknas i kan dessa avvika från övriga delen av Årsredovisningen. Detta syftar till att få en överblick över kostnader och intäkter. .*

För mer detaljerad information, genomsnitt, förändringar och längre historisk, se vår hemsida.

3.2 Flerårsjämförelse/nyckeltal

Nyckeltal	Enh.	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Soliditet	%	75,2%	73,1%	71,5%	70,9%	70,3%	69,4%
Kassalikviditet		4,05	3,35	4,59	6,09	6,68	6,75
Kvm upplåtet i BRF-form(*)	**kvm**	**2857**	**2798**	**2798**	**2798**	**2798**	**2798**
Kvm totalt	kvm	3649	3649	3649	3649	3649	3649
Nettoomsättning	kr	3 219 989	3 619 775	3 605 877	3 570 593	3 356 726	3 366 994
Årets resultat	**kr**	**– 612 219**	**– 905 084**	**– 38 238**	**285 254**	**234 043**	**– 37 856**
Ackumulerad vinst/förlust	kr	– 159 660	131 912	334 050	359 354	586 504	– 294 667
Yttre underhållsfond	kr	1 940 417	1 986 396	1 499 004	1 239 657	1 050 363	1 191 799
Yttre underhållsfond(*)	kr/m²	679	710	536	443	375	426
Avskrivningar	kr	960 158	1 279 194	889 416	879 813	1 171 080	839 746
Avskrivningar(*)	kr/m²	336	457	318	314	419	300
Årsavgifter	kr	2 220 811	2 161 089	2 140 721	2 116 320	2 101 575	2 082 594
Årsavgifter(*)	**kr/m²**	**777**	**772**	**765**	**756**	**751**	**744**
Årsavgifter av totalt	%	69,0%	59,7%	59,4%	59,3%	62,6%	61,9%
Intäkter	kr	1 142 413	1 583 142	1 596 604	1 596 364	1 431 914	1 352 746
Hyresintäkter	kr	983 363	1 470 785	1 453 897	1 453 202	1 288 859	1 206 119
Hyresintäkter av totalt	%	30,7%	42,2%	42,1%	42,4%	39,7%	38,3%
-varav från hyreslägenheter	kr	289 646	364 674	346 362	332 364	329 502	303 806
-varav från hyreslägenheter	%	9,0%	10,5%	10,0%	9,7%	10,1%	9,7%
-varav från lokaler, garage, etc	kr	693 717	1 106 111	1 107 535	1 120 838	959 357	902 313
-varav från lokaler, garage, etc	%	21,7%	31,7%	32,1%	32,7%	29,5%	28,7%
Lån	**kr**	**14 912 500**	**15 642 500**	**17 146 500**	**17 884 500**	**18 622 500**	**19 308 000**
Lån / brf-yta (*)	kr/m²	5 220	5 591	6 128	6 392	6 656	6 901
Lån / total yta(*)	kr/m²	4 087	4 287	4 699	4 901	5 103	5 291
Ränta	**kr**	**431 604**	**717 301**	**710 539**	**206 542**	**83 185**	**108 928**
Ränta(*)	kr/m²	151	256	254	74	30	39
Snittränta	%	2,89%	4,59%	4,14%	1,15%	0,45%	0,56%
Räntekänslighet	%/%	4,69	5,75	5,17	5,20	5,85	6,35
Netto-amortering	**kr**	**730 000**	**1 504 000**	**738 000**	**738 000**	**685 500**	**662 000**
Netto-amortering(*)	kr/m²	256	538	264	264	245	237
Sparande	**kr/m²**	**122**	**134**	**304**	**416**	**502**	**287**
Kontanta medel	**kr**	**4 505 422**	**3 209 597**	**6 086 970**	**6 880 424**	**6 338 448**	**6 073 239**
Lån minus kassa&spark.(*)	**kr/m²**	**3 643**	**4 443**	**3 953**	**3 933**	**4 390**	**4 730**
Värme & El	kr	680 289	698 581	790 532	640 309	535 053	629 387
- varav fastighets-el	kr	178 348	170 145	264 791	145 135	94 864	92 959
- varav bergvärme-el	kr	182 794	200 447	267 955	155 250	119 712	109 689
- varav olja	kr	0	0	0	0	– 15 644	348 896
- varav fjärrvärme	kr	319 148	327 988	257 786	339 923	336 121	77 844
Värmekostnader(***)	kr/m²	138	145	144	136	121	147
Energikostnader(***)	**kr/m²**	**186**	**191**	**217**	**175**	**147**	**172**
Reparationer & Underhåll	kr	281 210	438 075	150 090	391 630	567 300	657 596
-varav reparationer	kr	134 590	290 065	150 090	163 586	445 973	174 821
-varav underhåll	kr	146 620	148 009	0	228 045	121 326	482 775
Reparationer & Underhåll(**)	kr/m²	94	147	50	131	190	220
Rep. & Und. + Avskrivningar	kr	1 241 368	1 717 268	1 039 506	1 271 443	1 738 380	1 497 342
Rep. & Und. + Avskriv.(**)	kr/m²	415	575	348	426	582	501
Prisbasbelopp (ref-värde)	kr	58 800	52 500	48 300	47 600	47 300	46 500
Årsavgifter i prisbasbelopp	st	37,8	38,4	41,4	41,5	41,4	41,7
Ökning/Minskning per år	%	−15,59%	−7,08%	−0,21%	0,11%	−0,71%	−1,17%
prisbasbelopp/100kvm (*)	st/m²	1,32	1,37	1,48	1,48	1,48	1,49
Ökning/Minskning per år	%	−17,33%	−7,08%	−0,21%	0,11%	−0,71%	−1,17%
Årsavg. i prisbasbel. just. (*)	st	34,5	35,9	38,6	38,7	38,7	38,9

(*) per kvadratmeter yta upplåten som bostadsrätt, dvs "andel" av föreningen (rörligt då det ibland säljs av lägenheter). Exakt andel ges av ekonomisk förvaltare eller mäklare i korresponderande fall.
(**) per kvadratmeter total boyta (BOA, 2988kvm)
(***) per kvadratmeter total fastighetsyta (3649kvm), dvs fastigheten inkl. lokaler

För mer detaljerad information, genomsnitt, förändringar och längre historisk, se vår hemsida.
Räntekänslighet är beräknad inkl. våra kassa/räntesparkonton för att bäst underlätta möjligheten att jämföra och förståelsen av föreningens verksamhet och ställning.

3.3 Huvudsakliga avtal med leverantörer

Vad:	Leverantör
Ansvarsförsäkring:	Trygg-Hansa AB
Bergvärme:	Doctor VVS i Värmdö AB
Bredband:	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning:	Storholmen förvaltning AB
Elleverantör:	Ellevio/Fortum AB
Fjärrvärme:	Stockholm Exergi AB
Hissavtal:	Hiss- & Elteknik AB
Fastighetsförsäkring:	Trygg-Hansa AB
Kollektivt BRF-tillägg:	Trygg-Hansa AB *
Kabel-TV:	Tele2 (fd Comhem) **
Sophämtning:	Stockholm Avfall AB
Städning:	Public Clean AB
Tvättstugor:	Entema AB
Vatten:	Stockholm Vatten AB

**Kollektivt tillägg till hemförsäkringen för de som bor i BR-lägenhet. Man måste fortfarande ha en egen giltig hemförsäkring. ** Uppsagt 2025, kontrakt löper till 2027.*

3.4 Föreningens lån och räntekostnader

Föreningen har hela lånestocken bundet på 1 år, med 3 månaders rörlig ränta. Lånen ligger med en månads förskjutning för att minska effekterna av tillfälliga fluktuationer i räntemarknaden. Lånen ligger också upplagda med löpande amorteringar vid varje kvartalsvis räntebetalning.

Föreningen räknar i sin 10-årsprognos med att räntekostnaderna inte kommer att öka så mycket mer, men trots inflationen har försämrat kassaflödet något bedömer vi att vi har möjlighet att ha en fortsatt hög amorteringstakt.

Föreningens strategi är att ta lån för större investeringar, i stället för att ta från kassan. Detta ger en möjlighet att öka skatteavdragsmöjligheten för de enskilda medlemmarna vid en försäljning, genom amorteringarna räknas som kapitalinsättning från årsavgiften och är avdragsgilla.

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Lån (kr)	14 912 500	15 642 500	17 146 500	17 884 500	18 622 500	19 308 000
Ränta (kr)	431 604	716 961	710 539	206 542	83 185	108 928
Snittränta (%)	2,89%	4,59%	4,14%	1,15%	0,45%	0,56%

Not Snitträntan räknas som ränta betalad under året genom lån vid årets slut, vilket ger något högre siffra än verkligt då amorteringar sker löpande under året.

3.5 Avskrivningar och avsättningar till yttre fond

Föreningen har tidigare gjort en övergång från K2 till K3. Detta har resulterat i en mer verklig avskrivningstakt av slitage och förbrukning av de olika komponenterna i huset. Det är normalt att det ger en högre kostnad.

3.6 Kassalikviditet och soliditet

Föreningens soliditet är god och kassalikviditeten mycket bra. Se gärna styrelsen övriga kommentarer om finansieringen av föreningen och kassaflödesplaneringen.

	2025	*2024*	*2023*	*2022*	*2021*	*2020*
Soliditet	75,2%	73,1%	71,5%	70,9%	70,3%	69,4%
Kassalikviditet	4,05	3,35	4,6	6,1	6,7	6,8

Kassalikviditeten, som beskriver betalningsförmågan på kort sikt, utgörs av omsättningstillgångar exklusive varulager i relation till kortfristiga skulder.

Soliditeten, som beskriver betalningsförmågan på lång sikt, utgörs av det egna kapitalet (våra insatser och upplåtelseavgifter), hur mycket pengar vi avsätter till reparationsfond, samt den balanserade vinsten (vår historiska samlade vinst eller förlust) i relation till det totala kapitalet där även våra lån ingår. Det innebär att föreningens förmåga att långsiktigt klara sina underhåll och reparationer är klart godkända. En soliditet på 100% innebär i praktiken skuldfri förening, även om det kan finnas lån, är kassan större.

Både soliditet och kassalikviditet har sin begränsade nytta i en BRF, främst när dessa är extremt låga. Som alltid måste de sättas i relation till övriga siffror och helheter. Men båda är bra, vilket är en av flera nyckelfaktorer, som pekar på att vi har en sund ekonomi, dock är intäkterna i förhållande till kostnaderna inklusive avskrivningar ansträngda, varför styrelsen föreslog och genomförde en större enstaka höjning av avgiften årsskiftet 2017/2018 och sedan dess har vi 1%-höjningarna.

3.7 Resultat

Årets resultat uppgick till -612 219 kr (-905 084 kr)
(För kommentarer relaterade till det negativa resultatet se hela detta kapitel 3 om ekonomin.)

3.8 Utsikter för kommande år

Värmekostnaderna
Sedan föregående år ligger våra kostnader för värme ungefär samma. Detta trots ökade kostnader för energin. Vårt arbete med effektstyrning, injustering och termostater har gett en förbättrad effekt. Fortsatt arbete pågår med intrimning, förbättrad styrning och optimerade flöden. Detta förväntas hålla kostnaderna i schack. Makro-ekonomiska händelser kan givetvis påverka detta.

Amortering
Föreningen har som mål att fortsätta amortera i minst samma takt.

Övriga kostnadsbesparingar
Arbete med att förbättra elkostnaderna i föreningen är något som pågår men det är ett långt projekt och vi kommer troligen se frukt av det först under 2027/2028.

Förbättring av energiprestandan kan vi se men som en del av vårt arbete att jobba med förbättrade rapporteringsmöjligheter kan siffror på detta dröja något år eller två till.

Fönsterrenoveringen som pågår under 2026, med energiglas, beräknas ge en besparing på upp till ca 60 MWh/år motsvarande ca 22% på energiförbrukningen vidare motsvarar en sänkt energiprestanda på ca 13 kWh/Atemp. Även andra fördelar som både indirekt kommer spara energi är att värmen i huset fördelar sig bättre, lägre känslighet för temperaturvariationer, bättre effekt från bergvärmen, bättre upplevd inomhustemperatur, minskade problem vid extrema värmeperioder mm.

Underhållsplan
Flera underhållsarbeten kommer att genomföras under de kommande åren, men inget som vi enskilt bedömer kommer att påverka avgiften. Däremot är styrelsens samlade bedömning av de kommande 50 årens underhållsbehov att vi måste jobba med intäkterna. Beroende på utvecklingen av våra hyror behöver vi eventuellt se över vår långsiktiga årliga justering av avgifterna för att korrigera för ökade indexerade kostnader.

Förändring av likvida medel

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-612 219	-905 084
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	960 158	1 279 194
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**347 939**	**374 110**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	134 542	-128 566
Förändring av kortfristiga fordringar	-116 548	19 474
Förändring av leverantörsskulder	220 868	-295 142
Förändring av kortfristiga skulder	-22 510	-46 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	564 291	**-76 133**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 238 465	-1 345 241
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 238 465**	**-1 345 241**
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-730 000	-1 496 000
Mottagna/återbetalda depositioner	150 000	40 000
Upplåtelse	4 550 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**3 970 000**	**-1 456 000**
Årets kassaflöde	**1 295 826**	**-2 877 374**
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 209 596	6 086 970
Likvida medel vid årets slut	**4 505 422**	**3 209 596**

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	*Upplåtelse-avgift*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt*
Belopp vid årets ingång	36 184 564	8 766 343	1 986 396	-205 639	-905 084	45 826 580
Ökning av insatskapital	779 729	3 770 271				4 550 000
Avsättning till yttre underhållsfond:			487 392	-487 392		0
Ianspråktagande yttre underhållsfond			-533 371	533 371		0
Disposition av föreg. års resultat:				-905 084	905 084	0
Årets resultat					-612 219	-612 219
Belopp vid årets utgång	36 964 293	12 536 614	1 940 417	-1 064 744	-612 219	49 764 361

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att redovisat resultat (kronor):	
Ansamlat resultat	-1 064 743
Årets resultat	-612 219
	-1 676 962
disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3 % av taxeringsvärdet	477 495
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-146 620
i ny räkning överföres	-2 007 837
	-1 676 962

H1V9ZFSgzI-BkH9bYHxMg

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	**3 198 277**	3 595 675
Övriga rörelseintäkter		21 702	29 561
Summa rörelseintäkter		**3 219 979**	**3 625 236**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 810 783	-1 917 093
Fastighetsadministration	4	-763 411	-609 588
Personalkostnader	5	-209 167	-151 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-960 158	-1 279 194
Summa rörelsekostnader		**-3 743 519**	**-3 957 292**
Rörelseresultat		**-523 540**	**-332 056**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		343 112	146 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 791	-719 725
Summa finansiella poster		-88 679	-573 028
Resultat efter finansiella poster		**-612 219**	**-905 084**
Resultat före skatt		**-612 219**	**-905 084**
Årets resultat		**-612 219**	**-905 084**

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	61 416 487	58 177 098
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	961 083
Summa materiella anläggningstillgångar		**61 416 487**	**59 138 181**
Summa anläggningstillgångar		**61 416 487**	**59 138 181**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		33 035	167 577
Övriga fordringar	8	158 111	4 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	142 086	128 744
Summa kortfristiga fordringar		**333 232**	**301 088**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 505 422	3 209 597
Summa kassa och bank		**4 505 422**	**3 209 597**
Summa omsättningstillgångar		**4 838 654**	**3 510 685**
SUMMA TILLGÅNGAR		***66 255 141***	***62 648 866***
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 500 907	44 950 907
Fond för yttre underhåll		1 940 417	1 986 396
Summa bundet eget kapital		***51 441 324***	***46 937 303***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 064 743	-205 639
Årets resultat		-612 219	-905 084
Summa fritt eget kapital		***-1 676 962***	***-1 110 723***
Summa eget kapital		**49 764 362**	**45 826 580**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	14 912 500	15 642 500
Leverantörsskulder		455 410	234 543
Hyresdepositioner		480 250	
Skatteskulder		12 806	17 152
Övriga skulder		0	358 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	629 813	570 054
Summa kortfristiga skulder		**16 490 779**	**16 822 286**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		***66 255 141***	***62 648 866***

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar
Skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställts, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Tillämpade avskrivningstider:

Vad	**Längd**
Stomme grund	200 år
Stomkomponent och innerväggar	150 år
Föreningsbildning	150 år
Pantbrev	150 år
Lagfart	150 år
Värmesystem	50 år
Avloppsstammar (horisontella)	60 år
Avloppsstammar (lodräta)	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Betongtrappa	50 år
Ventilation*	50 år
Vattenstammar	40 år
El	40 år
Yttertak	40 år
Hissar**	40 år
Köksinredning	30 år
Bergvärme	25 år
Styr och övervakning	20 år
LED-belysning	20 år
Stenläggning m.m.	15 år
Tvättutrustning	15 år
Lokalförbättringar	10 år
Restpost	50 år

*Ventilation justerad ner mot SABOs riktvärden på grund av självdrag-system i huset. Resultatet likvärdigt med SABOs riktvärden för 49 år gamla hus.
**Uppjusterad från SABOs 25 år då hissarna redan nu hållit betydligt längre än så.

H1V9ZFSgzI-BkH9bYHxMg

NOT 2 ÅRSAVGIFTER OCH HYRESINTÄKTER

		2025	2024
Årsavgifter bostäder		2 076 105	2 017 992
Hyror bostäder		289 646	364 674
Hyror lokal		1 119 490	1 048 557
Hyror garage		149 332	148 578
Fastighetsskatt		37 331	15 293
Kabel-TV och bredbandsavgift		144 706	143 097
Uteblivna hyror, lokaler		-609 282	-106 316
Uteblivna hyror, bostäder		-9 050	-36 200
	Summa	**3 198 278**	**3 595 675**

NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

		2025	2024
Fastighetsskötsel		10 429	13 490
Trädgårdsskötsel		19 205	7 352
Städning		108 672	120 140
Reparationer		134 590	290 065
Underhåll		146 620	148 009
Besiktningskostnader		4 194	3 112
Obligatorisk Ventilationskontroll		13 462	0
Fastighetsel		178 348	170 270
Bergvärme el		182 794	200 447
Fjärrvärme		319 148	327 988
Vatten och avlopp		178 014	121 982
Sophämtning och renhållning		43 664	38 080
Kabel-TV och internet		118 852	124 603
Inköp material och varor		14 985	36 891
Fastighetsförsäkring		75 118	72 747
Kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna		25 623	19 567
Fastighetsavgift, kommunal		93 096	88 020
Fastighetsskatt, statlig		101 650	94 640
Justering skatt föregående år		0	-4
Serviceavtal		42 318	37 990
Sotning		0	1 703
	Summa	**1 810 782**	**1 917 092**

H1V9ZFSgzI-BkH9bYHxMg

NOT 4 FASTIGHETSADMINISTRATION

	2025	2024
Revisionsarvode	25 318	23 465
Ekonomisk förvaltning	64 039	56 975
Teknisk förvaltning	104 830	191 714
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 027	15 980
Övriga beställda tjänster	10 883	60 114
Konsultkostnader övriga	88 942	41 436
Förbrukningsmateriel	4 260	3 446
Upphandlingstjänster	110 793	38 631
Serviceavgift	6 449	6 533
Bankkostnader	8 190	6 165
Mäklararvode lokaler	35 000	26 000
Mäklararvode / annonsering bostad	60 600	0
Konstaterade hyres-/avgiftsförluster	134 662	0
Programvaror	19 987	0
Inkassokostnader	10 172	3 968
Övrigt	66 261	135 161
Summa	**763 413**	**609 588**

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

Föreningen har ej haft några anställda under året och därav har ingen lön betalats ut.

	2025	2024
Styrelsearvode	147 995	104 052
Sociala avgifter	46 500	32 693
Utbildning	14 672	14 672
Summa	**209 167**	**151 417**

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 240 936	66 218 387
Nyanskaffning	3 238 465	936 531
Omklassificeringar	961 083	86 018
Justering tidigare år	375 301	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**71 815 785**	**67 240 936**
Ingående avskrivningar	-9 063 838	-7 798 737
Justering tidigare år	-375 301	0
Årets avskrivningar	-960 158	-1 265 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 399 297	**-9 063 838**
Utgående redovisat värde	**61 416 488**	**58 177 098**
Taxeringsvärden byggnader	73 200 000	61 600 000
Taxeringsvärden mark	85 965 000	100 864 000
Summa	**159 165 000**	**162 464 000**

NOT 7 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	961 083	638 390
Årets anskaffningar	0	408 710
Omklassificering	-961 083	-86 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	961 083

NOT 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran skattekonto	107 974	4 767
Momsfordran	50 137	0
Summa	**158 111**	**4 767**

NOT 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	88 658	78 525
Upplupna ränteintäkter	9 753	11 992
Övriga förutbetalda kostnader	43 676	38 227
Summa	**142 087**	**128 744**

NOT 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,422	2026-05-29	5 610 000	5 670 000
Stadshypotek	2,351	2026-06-30	2 600 000	3 200 000
Stadshypotek	2,454	2026-07-31	6 702 500	6 772 500
			14 912 500	**15 642 500**
Planerad amortering			738 000	738 000

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 11,3 Mkr.

NOT 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 300 000	28 300 000
	28 300 000	**28 300 000**

NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	149 333	149 333
Upplupna räntekostnader	41 579	56 215
Förutbetalda avgifter och hyror	314 709	231 517
Övriga poster	124 192	132 988
Summa	**629 813**	**570 053**

Signaturer

Årsredovisningens innehåll beslutades 2025-05-21.

Stockholm den dag som framgår av digitala underskrifter

.....	.....
Rickard Uddenberg	Silas Lindqvist
Ordförande	Kassör
.....	.....
Karolina Rondahl	Ulrika Häggart
Sekreterare	Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur

.....
Nathalie Lindén
Auktoriserad Revisor

Baker Tilly Stockholm KB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ekoxen
Org.nr 769604-8953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekoxen 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

H1V9ZFSgzI-BkH9bYHxMg

Revisorns ansvar

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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

H1V9ZFSgzI-BkH9bYHxMg

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 Ekoxen 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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.

H1V9ZFSgzI-BkH9bYHxMg

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 vi 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 vår 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 digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Nathalie Lindén
Auktoriserad revisor

H1V9ZFSgzI-BkH9bYHxMg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
29.05.2026 09:17

SENT BY OWNER:
Lisa Burman · 28.05.2026 10:49

DOCUMENT ID:
BkH9bYHxMg

ENVELOPE ID:
H1V9ZFSgzl-BkH9bYHxMg

DOCUMENT NAME:
ÅR + RB 2025 Ekoxen.pdf
23 pages

SHA-512:
fec2fb7c95e895cd60279edf16738361c24cb10b0e869c80c3bb82964f3e7583129147e86cccf2ee0c520ea6301dedd394f8b5fabca2e7fc263f91258addd997

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
CARL INGEMAR RICKARD UDDENBERG	**Signed**	**28.05.2026 12:04**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1980/02/02)**
rickard@brfekoxen.com	Authenticated	28.05.2026 12:03	Low	IP: 90.129.215.149
ANNA KAROLINA RONDAHL	**Signed**	**28.05.2026 12:35**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1994/06/17)**
karolina@brfekoxen.com	Authenticated	28.05.2026 12:34	Low	IP: 217.213.82.196
ULRIKA HÄGGARTH	**Signed**	**28.05.2026 16:33**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1987/07/04)**
ulrika@brfekoxen.com	Authenticated	28.05.2026 14:23	Low	IP: 104.28.21.220
Silas Oscar Lindqvist Orusild	**Signed**	**28.05.2026 19:28**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1993/02/28)**
silas@brfekoxen.com	Authenticated	28.05.2026 19:24	Low	IP: 195.178.173.138
NATHALIE LINDÉN	**Signed**	**29.05.2026 09:17**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1991/10/23)**
nathalie.linden@bakertillystockholm.se	Authenticated	29.05.2026 09:01	Low	IP: 135.225.52.139

* 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