



Årsredovisning 2025

BRF Eka



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för BRF Eka med säte i Lund org.nr. 745000-0224 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-11-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lund Eka 8	1940-01-01	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	115
11	p-platser	0
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	953
Totalt 36 objekt		1 068

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 17 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Simon Önnered	Ordförande
Viveka Andrén	Ledamot
Märta Jansson	Ledamot
Anna-Johanna Dalquist	Suppleant
Matilda Alrenius	Suppleant

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Fredrik Holmgren Holm vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls under 2025. På stämman deltog röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma ang. indragning av fiber hölls 2025-07-10. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar, stämman beslutade att ingå föreslaget avtal om fiber.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	231	149	154	62	227
Skuldsättning, kr/kvm	5 611	5 764	5 823	3 721	3 744
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 611	5 764	5 823	3 721	3 744
Räntekänslighet, %	5	6	7	5	5
Energikostnad, kr/kvm	381	328	261	278	298
Årsavgifter, kr/kvm	1 086	1 046	872	821	807
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	84	96	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 161	1 121	1 038	857	807
Nettoomsättning, tkr	1 205	1 184	973	912	861
Resultat efter finansiella poster, tkr	69	-130	-179	-119	57
Soliditet, %	2	1	3	8	10

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	38 645	0	0	38 645
Underhållsfond, kr	95 313	0	100 000	195 313
S:a bundet eget kapital, kr	133 958	0	100 000	233 958
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	34 931	-130 196	-100 000	-195 265
Årets resultat, kr	-130 196	130 196	69 431	69 431
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-95 265	0	-30 569	-125 834
S:a eget kapital, kr	38 693	0	69 431	108 124

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-95 265
Årets resultat, kr	69 431
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-125 834

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-125 834
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 205 032	1 184 310
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 200	12 789
Summa Rörelseintäkter		1 240 232	1 197 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-663 523	-752 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-22 767	-23 444
Personalkostnader	Not 6	-81 795	-68 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-177 304	-243 213
Summa Rörelsekostnader		-945 390	-1 087 802
Rörelseresultat		294 843	109 297
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 221	18 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 633	-258 337
Summa Finansiella poster		-225 412	-239 493
Resultat efter finansiella poster		69 431	-130 196
Resultat före skatt		69 431	-130 196
Årets resultat		69 431	-130 196

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	5 409 954	5 583 534
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	18 625	22 350
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 428 579	5 605 884
Summa Anläggningstillgångar		5 428 579	5 605 884

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	10 579
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	48 194	50 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	76 228	88 307
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		124 422	149 883

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	784 797	777 481
<i>Summa Kassa och bank</i>		784 797	777 481
Summa Omsättningstillgångar		909 219	927 365

Summa Tillgångar		6 337 798	6 533 249
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	38 645	38 645
Reservfond	46 339	46 339
Fond för yttre underhåll	195 313	95 313
Summa Bundet eget kapital	280 297	180 297

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-195 265	34 931
Årets resultat	69 431	-130 196
Summa Ansamlad förlust	-125 834	-95 265

Summa Eget kapital

154 463 **85 032**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 400 000	4 800 000
Summa Långfristiga skulder		2 400 000	4 800 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 592 750	1 355 750
Leverantörsskulder		45 220	107 179
Skatteskulder	Not 14	103	3 144
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	8 800	32 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	136 462	149 899
Summa Kortfristiga skulder		3 783 335	1 648 216

Summa Skulder

6 183 335 **6 448 216**

Summa Eget kapital och skulder

6 337 798 **6 533 249**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	294 843	109 297
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	177 304	243 213
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	177 304	243 213
Erhållen ränta	8 221	18 844
Erlagd ränta	-237 002	-261 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	243 366	110 224
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	25 461	61 264
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-98 512	-9 423
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-73 051	51 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170 315	162 065
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-125 529
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-125 529
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-163 000	-63 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-163 000	-63 000
Årets kassaflöde	7 315	-26 464
Likvida medel vid årets början	777 481	803 945
Likvida medel vid årets slut	784 797	777 481

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 017 048	997 140
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	16 111	6 340
	Årsavgifter lokaler	110 040	107 880
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	16 566	6 278
	Hyror garage och parkeringsplatser	34 925	33 825
	Hyror förbrukningsbaserad	0	25 534
	Övriga primära intäkter	16 668	11 438
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 211 357	1 188 435
	Hysesbortfall	-6 325	-4 125
	<i>Summa</i>	-6 325	-4 125
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 205 032	1 184 310
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	35 200	12 789
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	35 200	12 789
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-64 776	-68 040
	Reparationer	-11 299	-108 103
	Planerat underhåll	0	-46 000
	El	-112 337	-87 686
	Uppvärmning	-231 417	-223 037
	Vatten	-63 039	-40 037
	Sophämtning	-29 919	-29 513
	Fastighetsförsäkring	-64 285	-60 681
	Kabel-TV och bredband	-39 929	-39 674
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-45 077	-48 033
	Övriga driftkostnader	-1 446	-1 345
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-663 523	-752 150

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 110	0
	Administrationskostnader	-10 961	-16 120
	Övriga förvaltningskostnader	-3 696	-7 324
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-22 767	-23 444
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-52 500
	Revisionsarvode	-3 000	0
	Sociala avgifter	-18 946	-16 496
	Övriga personalkostnader	-2 549	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-81 795	-68 996
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-173 579	-239 488
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 725	-3 725
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-177 304	-243 213

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 218 463	6 117 934
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 000	0
	Årets investeringar	0	125 529
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	6 243 463	6 243 463
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-659 930	-420 442
	Årets avskrivningar	-173 579	-239 488
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-833 509	-659 930
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 409 954	5 583 534
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 940 000	9 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	442 000	323 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 821 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	98 000	112 000
	<i>Summa</i>	22 301 000	19 835 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 266 000	6 266 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 266 000	6 266 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	37 250	37 250
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	37 250	37 250
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 900	-11 175
	Årets avskrivningar	-3 725	-3 725
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-18 625	-14 900
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 625	22 350

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Övriga fordringar	48 194	50 997
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	48 194	50 997
--------------------------------	---------------	---------------

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 228	88 307
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	76 228	88 307
---	---------------	---------------

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1	60 434	166 508
-------------	--------	---------

Bankkonto 2	701 545	594 635
-------------	---------	---------

Bankkonto 3	22 818	16 339
-------------	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	784 797	777 481
-----------------------------	----------------	----------------

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sparbanken Skåne	2,86%	2026-07-04	1 192 750	63 000
Sparbanken Skåne	2,77%	2026-08-10	2 400 000	24 000
Sparbanken Skåne	3,94%	2027-05-10	2 400 000	0
			5 992 750	87 000

Långfristig del	2 400 000
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	3 592 750
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	3 592 750
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	87 000
---	--------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	348 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,26%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	103	3 144
	<i>Summa Skatteskulder</i>	103	3 144
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	8 800	0
	Källskatt	0	32 245
	<i>Summa Övriga skulder</i>	8 800	32 245
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	82 828	97 558
	Upplupna räntekostnader	5 109	8 478
	Övriga upplupna kostnader	48 525	43 863
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	136 462	149 899

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-20.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE ÅR 2025

Undertecknade, av Bostadsrättsföreningen Ekas årsmöte utsedda revisorer, får härmed efter slutförd granskning av Bostadsrättsföreningen Ekas räkenskaper avge följande berättelse:

Vi har granskat årsredovisningen och andra handlingar som lämnar upplysning om Bostadsrättsföreningen Ekas ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning, varför vi tillstyrker att årsmötet beslutar:

att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Ort och datum.....

.....
Fredrik Holmgren

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende BRF Eka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Simon Önnered

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-31 kl. 21:31:32



Märta Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 12:15:17



Viveka Andrén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 01:49:32



Fredrik Holmgren Holm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 13:38:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende BRF Eka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Fredrik Holmgren Holm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 13:37:31



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.