

Årsredovisning för
Brf Ekot 9 i Malmö

769628-9268

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekot 9 i Malmö, 769628-9268, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2015-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv
Ekot 9	2017

Fastigheten är försäkrad via Söderberg & Partner och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsrättstillägg ingår för samtliga bostadsrättslägenheter.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är 1 015 kvadratmeter, 932 kvm med bostadsrätt och 83 kvm med hyresrätt.

Fastigheten är klassad som flerbostadshus.

Marken innehavs med äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2073.

Lägenheter

Fastigheten innehåller 16 lägenheter. 15 stycken av dess är upplåtna med bostadsrätt och 1 styck med hyresrätt.

Bostadsrättsmedlemmar

Antalet medlemmar är 22 st.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 st
2 rok	7 st
3 rok	8 st

Under räkenskapsåret har 1 överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen

Emma Nielsen	Ordförande
Sara Stiber	Ledamot
Fredrik Möller	Ledamot
Joel Bergstrand	Ledamot
Nermin Hamzic	Ledamot

Albin Nilsson af Sillén	Suppleant
Sofia Kendall	Suppleant
Jerry Lanka	Suppleant

Styrelsen har haft 13 protokollförda möte under verksamhetsåret.

Ordinarie årsstämma hölls den 2025-05-14.

En extrastämma hölls den 2025-01-20 för att välja ny styrelse.

Revisor

Martin Johansson MJ Redovisning & Revision AB

Förvaltning

Reko Förvaltning AB som sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK färdigställd och godkänd.

Ny tvättmaskin och torktumlare installerades i tvättstugan.

Mekaniska fläktar utbyta i vindslägenheterna.

Upprättat en underhållsplan.

Medlemsinformation

Årsavgifterna kommer att höjas med 2 % from 1 april 2026.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 045 446	1 026 973	942 670	804 900
Resultat efter finansiella poster	-318 586	-24 445	-58 070	-298 796
Soliditet %	65,2	66,1	65,6	55,3
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	928	914	831	693
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	78,3	82,4	81,3	80,2
Skuldsättning per m ²	7 666	7 620	7 706	7 792
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	8 348	8 299	8 392	8 486
Sparande per m ²	82	167	120	138
Energikostnad per m ²	229	225	263	213
Räntekänslighet %	9	9,1	10,1	12,2

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Pga kostnader för planerat underhåll och juridiska tjänster under året gör att föreningen får ett minusresultat trots att man höjde årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Belopp vid årets ingång	13 160 000	2 918 177	283 518	-794 899
Balanseras i ny räkning				-24 445
Upplåtelseavgifter		-102 213		
Avsättning			194 197	-194 197
Belopp vid årets utgång	13 160 000	2 815 964	477 715	-1 013 541
				<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång				-24 445
Balanseras i ny räkning				24 445
Årets resultat				-318 586
Belopp vid årets utgång				-318 586

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-1 013 541
Årets resultat	-318 586
Summa	-1 332 127
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	194 197
Balanseras i ny räkning	-1 526 324
Summa	-1 332 127

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 045 446	1 026 973
Övriga rörelseintäkter		59 472	7 343
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 104 918	1 034 316
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-669 799	-465 526
Övriga externa kostnader	4	-207 251	-86 623
Personalkostnader		-26 284	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-222 064	-193 886
Summa rörelsekostnader		-1 125 398	-772 319
Rörelseresultat		-20 480	261 997
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		290	4 444
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 396	-290 886
Summa finansiella poster		-298 106	-286 442
Resultat efter finansiella poster		-318 586	-24 445
Resultat före skatt		-318 586	-24 445
Årets resultat		-318 586	-24 445

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 918 223	23 140 287
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	100 000	100 000
Summa materiella anläggningstillgångar		23 018 223	23 240 287
Summa anläggningstillgångar		23 018 223	23 240 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 006
Övriga fordringar		27 403	26 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 506	30 857
Summa kortfristiga fordringar		59 909	59 681
Kassa och bank			
Kassa och bank		110 356	229 731
Summa kassa och bank		110 356	229 731
Summa omsättningstillgångar		170 265	289 412
SUMMA TILLGÅNGAR		23 188 488	23 529 699

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 160 000	13 160 000
Upplåtelseavgifter		2 815 964	2 918 177
Fond för yttre underhåll		477 715	283 518
Summa bundet eget kapital		16 453 679	16 361 695
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 013 541	-794 899
Årets resultat		-318 586	-24 445
Summa fritt eget kapital		-1 332 127	-819 344
Summa eget kapital		15 121 552	15 542 351
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 144 750	4 318 250
Summa långfristiga skulder		2 144 750	4 318 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 635 780	3 416 180
Leverantörsskulder		118 780	130 530
Skatteskulder		53 664	51 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 962	70 884
Summa kortfristiga skulder		5 922 186	3 669 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 188 488	23 529 699

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-20 480	261 997
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	222 064	193 886
Erhållen ränta	290	4 444
Erlagd ränta	-298 396	-290 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-96 522	169 441
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-228	706
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	33 488	72 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-63 262	242 834
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 086 847
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 086 847
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	-102 213	300 530
Upptagna lån	100 000	
Amortering av skuld	-53 900	-87 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-56 113	213 330
Årets kassaflöde	-119 375	-630 683
Likvida medel vid årets början	229 731	860 414
Likvida medel vid årets slut	110 356	229 731

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	75
Balkonger	50

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Årsavgifter	865 110	852 276
Hyror	115 824	110 183
Bredband	64 512	64 512
Öresutjämning		2
Summa	1 045 446	1 026 973

Not 3 Driftskostnader

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Fastighetsskötsel	1 790	6 083
Städning	40 368	39 192
Gård	9 289	5 019
Serviceavtal	6 752	6 752
Reparationer	43 544	26 112
Planerat underhåll	179 263	0
El	34 968	45 738
Värme	131 353	127 362
Vatten	66 205	55 699
Renhållning	29 614	31 984
Försäkring	32 790	30 859
Bredband	66 279	64 646
Fastighetsskatt	27 584	26 080
Summa	669 799	465 526

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Datakommunikation	0	2 441
Styrelsekostnader	1 850	800
Ersättning till revisor	19 625	16 875
Förvaltningskostnader	38 878	38 698
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	6 710	4 012
Konsultarvoden	31 250	
Bankkostnader	2 472	1 491
Juridiska kostnader	102 326	18 166
Bostadsrätterna	4 140	4 140
Summa	207 251	86 623

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 307 874	21 318 800
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		1 086 847
Omklassificeringar		1 902 227
Utgående anskaffningsvärden	24 307 874	24 307 874
Ingående avskrivningar	-1 167 587	-973 701
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-222 064	-193 886
Utgående avskrivningar	-1 389 651	-1 167 587
Redovisat värde	22 918 223	23 140 287
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 800 000	9 600 000
Mark	7 000 000	6 800 000
Summa taxeringsvärde	20 800 000	16 400 000

Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med 9.147.500 kr

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	2 002 227
Förändringar av anskaffningsvärden		
Omklassificeringar		-1 902 227
Utgående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Redovisat värde	100 000	100 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Nordea	2,77	2026-02-13	1 510 390	1 425 090
Nordea	2,53	2026-02-19	1 974 890	1 991 090
Nordea	4,87	2027-09-15	2 144 750	2 156 250
Nordea	3,08	2026-12-16	2 150 500	2 162 000
Kortfristig del av lång skuld			-5 635 780	-3 416 180
Summa			2 144 750	4 318 250

Kommentar till not

Lån som förfaller inom ett år klassas som kortfristig del av lång skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	8 607 000	8 607 000
Summa ställda säkerheter	8 607 000	8 607 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utöka lösning för källsortering (enligt FNI).

Se över betongtrappa utomhus.

Spolning och filmning av avloppsledningar i källare inkl. dagvattenledningar.

Elbesiktning av allmänna utrymmen.

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-01

Emma Nielsen	Datum
Styrelseordförande	

Sara Stiber
Styrelseledamot

Fredrik Möller
Styrelseledamot

Joel Bergstrand	Datum
Styrelseledamot	

Nermin Hamzic Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Johansson
Auktoriserad revisor