

# Dagordning till årsstämma 2026

Härmed kallas samtliga medlemmar i brf Östra Ekedal till årsstämma

**Tid: Måndag 25 maj 2026 kl 19.00**

**Plats: Ekedals skola, matsalen**

## Dagordning

**§1** Mötets öppnande

**§2** Godkännande av röstlängd

**§3** Fråga om kallelse behörigen skett

**§4** Val av stämмоordförande

**§5** Anmälan av stämмоordförandes val av stämमosekreterare

**§6** Fastställande av dagordning

**§7** Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet

**§8** Val av rösträknare

**§9** Styrelsens årsredovisning

**§10** Revisorernas berättelse

**§11** Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

**§12** Beslut i anledning av föreningens överskott eller underskott enligt den fastställda balansräkningen

**§13** Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter

**§14** Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

**§15** Fråga om arvoden för styrelseledamöter, valberedning och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter

**§16** Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

**§17** Val av styrelseledamöter och suppleanter

**§18** Val av revisorer och revisorssuppleant

**§19** Val av valberedning samt sammankallande

**§ 20** Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

**§ 21** Mötets avslutande

# Årsredovisning 2025

## Brf Östra Ekedal

716417-6039



 [HJTJXoxAZg-S1ga17je0be](#)

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Östra Ekedal

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1.
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1.
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10.</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 kommer 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 Värmdö kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-02 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bostadsrättsföreningen Östra Ekedal	1992	Värmdö kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 88 bostadsrätter om totalt 8 536 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Christina Kanholt Lundberg	Ordförande
Agneta Ferséus Johannesson	Styrelseledamot
Elin Nordberg	Styrelseledamot
Kevin Skörd	Styrelseledamot
Miykal Tareke	Styrelseledamot
Lisbeth Tolfes	Suppleant

### Valberedning

Per Westerdahl, Ingrid Wissting, Kerstin Otterstål

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

William Lindström	Revisor	Kungsbron Borevision
Micaela Hermansson	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision
Christer Söderblom	Internrevisor	Brf Östra Ekedal
Ole Jörgensen	Revisorssuppleant	Brf Östra Ekedal

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1992 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Utförda historiska underhåll

- 2025 ● Byte av låssystem till garaget
- Byte av låssystem till fastigheterna
- OVK
- Byte av tvättmaskin hus 16
- Byte av undercentral hus 16

#### Planerade underhåll

- 2026 ● Byte av undercentral hus 14
- Installation av Postboxar i varje port

#### Avtal med leverantörer

Bredband telefoni	Tele 2
El , värme, vatten	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Allt i våg
Förvaltare	Simpleco
Hiss Service avtal/ Renovering	Trygga Hiss
Kommunala tjänster	Värmdö kommun
Laddstolpar	Watiff
Städ	Maries städ
Systematiskt brandskydd	Brandsäkra
Undercentraler, Service	Indoor/Climapac

### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året infört ett nytt låssystem i alla fastigheter samt till garage och port med anledning av att okända personer har befunnit sig i och omkring fastigheterna. Vi har även gått med i Grannsamverkan via Polisen.

Vi har haft den årliga tillsynen i hus 16 och 18 gällande värme, ventilation samt kontroll av brandvarnare i lägenheten.

Styrelsen har beslutat lägga ner Gezelius-Nytt i pappersform, då det finns planer på att installera en digital anslagstavla.

Vi har genomfört två städdagar och tillsammans hjälpts åt att göra fint i vårt område.

Vi har nu bytt undercentral i hus 16 och påbörjar arbetet i hus 14 under 2026.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 136 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 135 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 632 167	6 526 671	6 376 885	6 147 423
Resultat efter fin. poster	-1 480 126	-2 201 827	-977 287	1 084 682
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	9 109 134	10 978 957	11 798 441	10 717 901
Taxeringsvärde	165 903 000	152 814 000	152 814 000	152 814 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	718	707	697	670
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	87,3	88,0	93,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 206	4 264	4 346	4 455
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 733	3 785	3 857	3 954
Sparande / kvm totalyta, kr	159	236	254	253
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	74	65	56
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	69	71	61	59
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	58	48	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	214	203	175	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	1,79	1,24	0,88
Räntekänslighet (%)	5,85	6,03	6,23	6,65

**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. Enligt taxeringsvärde 2025 bostadsyta 8 536 kvm och garage 1 082 kvm. Totalyta 9 618 kvm.

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Uppllysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust, vilket främst beror på genomförda underhålls- och moderniseringsåtgärder.

Under de senaste tre åren har hissar i samtliga hus samt undercentralen i hus 18 moderniserats. Under 2025 har undercentralen i hus 16 moderniserats och ett nytt låssystem installerats i samtliga fastigheter, inklusive garage och portar. Samtliga åtgärder har kunnat finansieras med tidigare upparbetade medel.

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Styrelsen bedömer dock att den ekonomiska ställningen är mycket god, då fastighetens marknadsvärde, baserat på Booli-värdering om cirka 48 000 kr/kvm för bostäder i området, uppskattas till cirka 426 mkr inklusive lokalyta. Detta innebär ett betydande övertvärde i förhållande till föreningens lån på 35,9 mkr.

Föreningens sparande tal uppgår till 159 kr/kvm, vilket bedöms vara tillräckligt för att säkerställa framtida underhåll och investeringar.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	48 371 993	-	-	48 371 993
Fond, yttre underhåll	10 978 957	-	-1 869 823	9 109 134
Balanserat resultat	19 036 487	-2 201 827	1 869 823	18 704 484
Årets resultat	-2 201 827	2 201 827	-1 480 126	-1 480 126
<b>Eget kapital</b>	<b>76 185 610</b>	<b>0</b>	<b>-1 480 126</b>	<b>74 705 485</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	18 704 484
Årets resultat	-1 480 126
<b>Totalt</b>	<b>17 224 358</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 659 030
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 935 243
Balanseras i ny räkning	17 500 571
	<b>17 224 358</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 632 167	6 526 671
Övriga rörelseintäkter	3	0	388 124
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 632 167</b>	<b>6 914 796</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 706 459	-6 896 426
Övriga externa kostnader	9	-300 643	-289 698
Personalkostnader	10	-157 577	-215 660
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 071 351	-1 073 234
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 236 029</b>	<b>-8 475 018</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-603 862</b>	<b>-1 560 222</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51	15 608
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-876 315	-657 213
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-876 264</b>	<b>-641 605</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 480 126</b>	<b>-2 201 827</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 480 126</b>	<b>-2 201 827</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	109 884 356	110 941 232
Maskiner och inventarier	13	74 957	89 432
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 959 313</b>	<b>111 030 664</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>109 959 313</b>	<b>111 030 664</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		32 996	21 036
Övriga fordringar	14	1 113	14 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	174 387	181 341
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>208 496</b>	<b>217 261</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 676 180	2 657 544
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 676 180</b>	<b>2 657 544</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 884 676</b>	<b>2 874 805</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>111 843 989</b>	<b>113 905 469</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 371 993	48 371 993
Fond för yttre underhåll		9 109 134	10 978 957
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 481 127</b>	<b>59 350 950</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		18 704 484	19 036 487
Årets resultat		-1 480 126	-2 201 827
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>17 224 358</b>	<b>16 834 661</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>74 705 485</b>	<b>76 185 610</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 375 000	21 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 375 000</b>	<b>21 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 525 000	14 800 000
Leverantörsskulder		254 440	221 939
Skatteskulder		40 884	15 467
Övriga kortfristiga skulder		1 725	7 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	941 456	1 074 972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 763 504</b>	<b>16 119 859</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 843 989</b>	<b>113 905 469</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-603 862</b>	<b>-1 560 222</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 071 351	1 073 234
	<b>467 489</b>	<b>-486 988</b>
Erhållen ränta	51	15 608
Erlagd ränta	-920 923	-604 422
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-453 383</b>	<b>-1 075 802</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 765	-10 621
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-36 746	-22 476
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-481 364</b>	<b>-1 108 899</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	25 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-500 000	-700 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-500 000</b>	<b>-700 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-981 364</b>	<b>-1 783 899</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 657 544</b>	<b>4 441 443</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 676 180</b>	<b>2 657 544</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Östra Ekedal är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	0,83 %
Installationer	10,00 %

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 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 427 132	5 427 132
Hysesintäkter, p-platser	433 200	439 825
Övriga intäkter	56 944	50 103
Värme	701 088	609 612
Pantförskrivningsavgift	6 453	0
Överlåtelseavgift	7 350	0
<b>Summa</b>	<b>6 632 167</b>	<b>6 526 672</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Erhållna bidrag	0	388 124
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>388 124</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	267 225	241 522
Städning	198 171	182 552
Besiktning och service	88 025	63 668
Trädgårdsarbete	125 983	122 770
<b>Summa</b>	<b>679 404</b>	<b>610 512</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	142 310	95 095
<b>Summa</b>	<b>142 310</b>	<b>95 095</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	1 906 930	1 623 711
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	88 393
Planerat underhåll tvättstuga	28 313	79 135
Planerat underhåll hissar	0	1 580 730
Planerat underhåll markytor	0	25 994
<b>Summa</b>	<b>1 935 243</b>	<b>3 397 963</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	735 001	708 207
Uppvärmning	659 269	682 269
Vatten	663 094	558 389
Sophämtning	205 222	198 645
<b>Summa</b>	<b>2 262 586</b>	<b>2 147 510</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	261 758	251 762
Självrisker	28 600	28 600
Kabel-TV	205 816	203 404
Fastighetsskatt	190 742	161 580
<b>Summa</b>	<b>686 916</b>	<b>645 346</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	17 822	32 107
Övriga förvaltningskostnader	60 993	74 113
Revisionsarvoden	39 625	32 150
Ekonomisk förvaltning	156 472	151 328
Överlåtelsekostnad	7 350	0
Pantsättningskostnad	5 880	0
Konsultkostnader	12 500	0
<b>Summa</b>	<b>300 643</b>	<b>289 698</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	128 100	167 000
Sociala avgifter	29 477	48 660
<b>Summa</b>	<b>157 577</b>	<b>215 660</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

<b>RESULTATPOSTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	876 031	657 109
Övriga räntekostnader	284	104
<b>Summa</b>	<b>876 315</b>	<b>657 213</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	127 290 650	127 290 650
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>127 290 650</b>	<b>127 290 650</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-16 349 418	-15 292 540
Årets avskrivning	-1 056 876	-1 056 878
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 406 294</b>	<b>-16 349 418</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>109 884 356</b>	<b>110 941 232</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 102 000</i>	<i>2 102 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	126 086 000	108 814 000
Taxeringsvärde mark	39 817 000	44 000 000
<b>Summa</b>	<b>165 903 000</b>	<b>152 814 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	396 671	421 671
Årets inköp	0	-25 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>396 671</b>	<b>396 671</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-307 239	-290 883
Årets avskrivning	-14 475	-16 356
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-321 714</b>	<b>-307 239</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>74 957</b>	<b>89 432</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 113	13 999
Skattefordringar	0	885
<b>Summa</b>	<b>1 113</b>	<b>14 884</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 091	28 288
Försäkringspremier	66 002	63 767
Kabel-TV	52 176	51 454
Förvaltning	39 118	37 832
<b>Summa</b>	<b>174 387</b>	<b>181 341</b>

**NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-05-25	0,89 %	5 875 000	6 375 000
Nordea	2028-08-16	2,82 %	5 275 000	5 275 000
Nordea	2026-10-16	2,33 %	3 650 000	3 650 000
Nordea	2027-08-18	2,77 %	10 550 000	10 550 000
Nordea	2028-11-15	2,82 %	10 550 000	10 550 000
<b>Summa</b>			<b>35 900 000</b>	<b>36 400 000</b>
Varav kortfristig del			9 525 000	14 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 400 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 280	18 729
El	59 983	84 135
Uppvärmning	72 944	85 265
Utgiftsräntor	77 753	122 361
Löner	103 600	143 500
Sociala avgifter	32 551	44 917
Förutbetalda avgifter/hyror	547 345	545 665
Beräknat revisionsarvode	35 000	30 400
<b>Summa</b>	<b>941 456</b>	<b>1 074 972</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	118 027 800	118 027 800

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Värmdö kommun

---

Agneta Ferséus Johannesson  
Styrelseledamot

---

Christina Kanholt Lundberg  
Ordförande

---

Elin Nordberg  
Styrelseledamot

---

Kevin Skörd  
Styrelseledamot

---

Lisbeth Tolfes  
Suppleant

---

Miykal Tareke  
Styrelseledamot

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

---

Christer Söderblom  
Internrevisor

---

Kungsbron Borevision  
William Lindström  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 08:24

**SENT BY OWNER:**

Maria Andrén · 30.04.2026 11:37

**DOCUMENT ID:**

S1ga17je0be

**ENVELOPE ID:**

HJTJXoxAZg-S1ga17je0be

**DOCUMENT NAME:**

ÅR BRf Östra Ekedal 2025.pdf

18 pages

**SHA-512:**

22947d93a3647e17954b596aaf1e61d0b2d3bc6f2fddc1  
342fdcab701b11713a321ca63c6c5a57657497d4f893df  
d4bef6b447c2d46a23212db0607c0c2ad0b7

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
<b>1. MIYKAL TAREKE</b> micaltareke@yahoo.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:48 30.04.2026 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.124.232
<b>2. AGNETA FERSEÚS JOHANNESSON</b> aferseus@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:52 30.04.2026 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.42
<b>3. Elin Kristina Nordberg</b> elin.nordberg2@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:54 30.04.2026 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.202
<b>4. KEVIN SKÖRD</b> kewan92@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:56 30.04.2026 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.33.231
<b>5. CHRISTINA KANHOLT LUNDBERG</b> christina.kanholt@icloud.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:57 30.04.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 193.14.192.121
<b>6. KARIN LISBETH TOLFES</b> lis.tolfes@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:53 30.04.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.203.108
<b>7. Jan Christer Michael Söderblom</b> brfostraekedal@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:19 04.05.2026 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.232.2
<b>8. WILLIAM LINDSTRÖM</b> william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:24 30.04.2026 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

## 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 Bostadsrättsföreningen Östra Ekedal

Org.nr 716417-6039

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Ekedal för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Östra Ekedals finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. 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 revisionsd 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, förfalskning, 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 upplysningar.
- 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 upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar 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 upplysningarna, 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östra Ekedal för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## 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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

## William Lindström

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## Christer Söderblom

Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 08:24

**SENT BY OWNER:**

Maria Andrén · 05.05.2026 07:36

**DOCUMENT ID:**

SkkZGWPCWI

**ENVELOPE ID:**

SyCgfbwRWx-SkkZGWPCWI

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf Östra Ekedal 251231.pdf

2 pages

**SHA-512:**

b3cf3bbd294e6ba2461ddb0cf4576dbd2ac7e36d3ccd50ecbcc93b8f4917799b693260a944f10441bc0370a3a0ffd1b87f033040de7b95b7367405dc56b1ad2

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jan Christer Michael Söder blom brfostraekedal@hotmail.com	Signed	05.05.2026 08:17	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2026 08:17	Low	IP: 217.21.232.2
WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Signed	05.05.2026 08:24	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2026 07:44	Low	IP: 213.88.193.73

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

## 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

# Valberedningens förslag till stämman 2026

## Ledamöter:

Christina Kanholt	Omval	2 år
Christer Söderblom	Nyval	2 år
Annika Sundström	Nyval, fyllnadsval	1 år (e Johan)
Jonas Sjöberg	Nyval, fyllnadsval	1 år (e Miykal)
Thomas Holmquist	Nyval, fyllnadsval	1 år (e Agneta)

Elin Nordberg har ett år kvar av sin mandattid.

## Suppleanter:

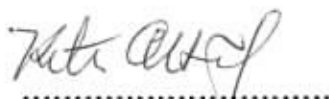
Agneta Ferseus-Johannesson	Nyval/omval	1 år
Håkan Sandell	Nyval	1 år
Suzanne Pizzoni	Nyval	1 år

## Revisorer:

Ordinarie: William Lindström, BoRevision	Omval	1 år
Suppleant: Micaela Hermansson, BoRevision	Omval	1 år
Föreningens revisorer: Ordinarie: Linda Vågberg	Nyval	1 år
Suppleant: Ole Jörgensen	Omval	1 år

## Valberedning:

Kerstin Otterstål	Omval	1 år
Ingrid Wissting	Omval	1 år
Per Vesterdahl	Omval	1 år

  
.....  
Kerstin Otterstål

  
.....  
Ingrid Wissting

  
.....  
Per Vesterdahl