

Årsredovisning 2025

Brf Ekeby Hus i Uppsala

716401-2911



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekeby Hus i Uppsala

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 18

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SE", "BA", "Pm", and "99W".

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-28 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
Flogsta 45:1	1984	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar i Uppsala

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 100 bostadsrätter om totalt 6 817 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 038 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Melin	Ordförande
Agneta Maria Engvall	Styrelseledamot
Banaz Amin	Styrelseledamot
Marie Nilsson	Styrelseledamot
Yvonne Andersson Werne	Styrelseledamot

Valberedning

Lotta Gröndahl, Eva Henriët, Birgitta Jorulf

Firmateckning

Firman tecknas av Ulf Melin, Agneta Engvall och Yvonne Andersson Werne, två i förening

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JE", "BA", "AM", and "YV".

Revisorer

Lars Mattias Eklöf Auktoriserad revisor Azets

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-22. Omval av styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2020-2024** ● Stampsplning i hela fastigheten, renovering och ommålning av samtliga tak, helrenovering av samtliga hissar, nya golvmattor i korridorerna, helrenovering av kök och matsal, renovering av 3 st gästrum samt expedition och frisörs- och fotvårdslokaler, renovering av gym och bastu, ny elcentral och ny AC i sällskapsrum, två nya laddstolpar för elbilar och garage för hkp-mopeder, renovering av huvudentré + dörrstängare, renovering av möblerna i "vinterträdgården", ny flaggstång samt gasolgrill och utemöbler till trädgården, föryngring av trädgården påbörjad (år 1-2 av 3), termostatbyten på radiatorerna i samtliga lägenheter, byte av stamventiler, montering av nya sektionsventiler, OVK inklusive justeringar, investering i ny AV-anläggning.
- 2025** ● Värmeeffektiviseringsåtgärder (byten av fönster i korridorerna, byten av termostater i allmänna utrymmen), kontroll och byten av ballofix avstängningsventiler för varmvatten och kallvatten i lägenheter och allmänna utrymmen, byten av fasta takarmaturer till LED-belysning, renovering av matsalsstolar, målning av korridorer, fortsatt föryngring av trädgården (år 3 av 3).

Planerade underhåll

- 2026** ● Relining av stammarna i hus 5A, nya fläktmotorer och styrdon till ventilationsaggregaten för allmänna lokaler, nytt värmeoptimeringssystem, renovering av två allmänna toaletter, renovering av gästmatsal och pentry, renovering/omdisponering av källarlokal, förstudie fasadvätt, förstudie garagerenovering.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala
Leverantör av livsmedel mm	Menigo
Lokalvård	PD Miljöservice AB
Teknisk förvaltning	Uppsala Fastighetstjänst AB

Övrig verksamhetsinformation

Brf Ekeby Hus är en förening för medlemmar över 55 år. Genom de boendes aktiva deltagande i föreningens verksamhet och i sociala sammanhang, uppnår föreningen sänkta omkostnader och skapar en hög trivsel för de boende genom social och kulturell samvaro. Föreningen har ett flertal arbetsgrupper och förtroendeuppdrag samt en lokal SPF-förening. Rymliga gemensamma lokaler som bland annat matsal, samlingsal, gym med bastu, salong och musikrum, hobbyrum, gästmatsal och gästrum bidrar till trivselen i föreningen, liksom den stora trädgården med flera uteplatser, fontän och grillanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 3% från 2025-04-01. Serviceavgiften höjdes med 2% från 2025-04-01. Priset på en matkupong höjdes från 50 kr till 60 kr från 2025-04-01. Elkostnaden för boende höjdes från 1.70 kr/kWh till 1.85 kr/kWh från 2025-04-01.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Föreningen beslutade att börja redovisa enligt regelverket K3 redan från förvaltningsåret 2025. Från och med 2026 är K3 obligatoriskt för bostadsrättsföreningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 113 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 019 462	13 414 220	12 704 967	12 126 389
Resultat efter fin. poster	472 783	1 407 245	1 275 775	-650 445
Soliditet (%)	17	16	13	10
Yttre fond	147 400	147 400	147 400	147 400
Taxeringsvärde	155 011 000	157 014 000	157 014 000	159 174 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 776	1 718	1 640	1 569
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	87,0	85,7	84,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 375	5 497	5 765	5 959
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 206	5 324	5 584	5 772
Sparande / kvm totalyta, kr	432	400	394	427
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	66	55	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	155	141	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	47	36	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	282	268	232	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	2,76	2,76	1,70
Räntekänslighet (%)	4,43	4,69	5,13	5,53

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AC", "BA", "UM", "PM", and "99W".

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 236 414 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 439 000	-	-	3 439 000
Fond, yttre underhåll	147 400	-	-	147 400
Balanserat resultat	2 855 171	1 407 245	-	4 262 416
Årets resultat	1 407 245	-1 407 245	472 783	472 783
Eget kapital	7 848 816	0	472 783	8 321 599

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 262 416
Årets resultat	472 783
Totalt	4 735 199

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	147 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-147 400
Balanseras i ny räkning	4 735 199
	4 735 199

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

Handwritten signatures and initials:
AC
BR
Paw
UW
OK

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 019 462	13 414 220
Övriga rörelseintäkter	3	14 114	49 832
Summa rörelseintäkter		14 033 577	13 464 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 775 366	-5 991 343
Övriga externa kostnader	9	-1 960 286	-1 968 490
Personalkostnader	10	-2 735 099	-2 569 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 118 033	-485 969
Summa rörelsekostnader		-12 588 784	-11 014 817
RÖRELSERESULTAT		1 444 793	2 449 235
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 473	17 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-981 483	-1 059 935
Summa finansiella poster		-972 009	-1 041 991
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		472 783	1 407 245
ÅRETS RESULTAT		472 783	1 407 245

AE
BA
PM
JPM
a

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	43 186 561	44 328 125
Maskiner och inventarier	13	787 201	455 568
Summa materiella anläggningstillgångar		43 973 762	44 783 693
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 973 762	44 783 693
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		524 054	422 195
Övriga fordringar	14	4 569 062	4 113 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	247 020	223 959
Summa kortfristiga fordringar		5 340 137	4 760 069
Kassa och bank			
Kassa och bank		265 952	233 226
Summa kassa och bank		265 952	233 226
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 606 089	4 993 295
SUMMA TILLGÅNGAR		49 579 850	49 776 987

AC
BA
MA
NAN

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 439 000	3 439 000
Fond för yttre underhåll		147 400	147 400
Summa bundet eget kapital		3 586 400	3 586 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 262 416	2 855 171
Årets resultat		472 783	1 407 245
Summa fritt eget kapital		4 735 199	4 262 416
SUMMA EGET KAPITAL		8 321 599	7 848 816
Avsättningar			
Avsättningar	16	142 005	160 105
Summa avsättningar		142 005	160 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 814 000	26 206 000
Summa långfristiga skulder		15 814 000	26 206 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 828 750	11 263 750
Leverantörsskulder		496 545	527 286
Skatteskulder		32 507	11 592
Övriga kortfristiga skulder		291 520	196 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 652 924	3 562 850
Summa kortfristiga skulder		25 302 246	15 562 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 579 850	49 776 987

Handwritten signatures and initials:
 AC
 UM BA
 Km NAW

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 444 793	2 449 235
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 118 033	485 969
	2 562 826	2 935 204
Erhållen ränta	5 709	17 944
Erlagd ränta	-977 473	-1 068 849
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 591 062	1 884 300
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-115 372	-20 126
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	171 169	26 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 646 860	1 890 354
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-308 102	-237 176
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-308 102	-237 176
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-18 100	-4 170
Amortering av lån	-827 000	-1 827 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-845 100	-1 831 170
ÅRETS KASSAFLÖDE	493 658	-177 992
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 240 268	4 418 260
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 733 925	4 240 268

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

AE
BA
lm 7/10/25

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekeby Hus i Uppsala är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme samt serviceavgifter.

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:

Stomme och grund	1,07 %
Yttertak	3,37 %
Fasader	1,43 %
Balkonger	9,35 %
Fönster	8,42 %
Stamledningar VA	9,35 %
Stamledningar Värme	2,16 %
Styr & övervakning	8,42 %
Ventilation	4,68 %
El	9,35 %
Hissar	2,71 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %
Installationer	5,00 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 034 376	7 782 033
Serviceavgifter	3 838 012	3 711 906
Hysesintäkter, p-platser	175 700	177 686
El	236 414	215 697
Övriga intäkter	82 085	104 473
Övernattnings-/gästlägenhet	104 300	109 450
Fakturerade kostnader	474	15 000
Matförsäljning	1 548 101	1 297 975
Summa	14 019 462	13 414 220

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-47	-41
Erhållna bidrag och ersättning för personal	0	9 111
EH 40 Sponsring	0	21 295
Övriga intäkter	14 161	19 467
Summa	14 114	49 832

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	268 428	256 893
Städning	1 575 137	1 470 212
Besiktning och service	150 089	302 340
Trädgårdsarbete	4 686	3 342
Snöskottning	38 554	64 031
Övrigt	5 391	29 663
Summa	2 042 285	2 126 480

AE
BA
9/10/25

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	80 208	79 284
Bostäder	2 900	0
Bostäder VVS mm	38 767	47 272
Tvättstuga	11 483	7 890
Dörrar och lås/porttele	46 192	39 157
Övriga gemensamma utrymmen	1 450	8 458
VA	37 278	36 934
Värme	8 663	21 218
Ventilation	177 929	46 810
El	78 416	5 170
Hissar	60 888	0
Gård/markytor	30 494	8 458
Garage och p-platser	598	585
Summa	575 266	301 234

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	429 100	0
Bostäder VVS	214 981	482 373
Tvättstuga	60 280	0
Övriga gemensamma utrymmen	111 122	13 738
Värme	159 600	0
Ventilation	109 942	273 805
El	35 547	36 125
Fönster	288 750	0
Balkonger	0	17 800
Gård/markytor	39 750	100 662
Summa	1 449 072	924 503

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	476 017	463 214
Uppvärmning	1 117 429	1 092 043
Vatten	388 305	330 444
Sophämtning	137 133	172 327
Summa	2 118 884	2 058 028

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AC", "BA", "MM", and "NW".

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	194 713	197 833
Kabel-TV	51 752	51 724
Bredband	0	158 400
Bredband/Kabeltv	160 884	0
Fastighetsskatt	182 510	173 140
Summa	589 859	581 097

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Matinköp	1 217 873	1 240 865
Förbrukningsmaterial	272 726	229 469
Övriga förvaltningskostnader	200 260	102 893
Arbetskläder	15 564	9 170
Telekommunikation	5 735	5 529
Datakommunikation	3 319	1 009
Revisionsarvoden	38 000	49 000
EH 40	594	136 131
Ekonomisk förvaltning	138 024	136 276
Föreningsavgifter	7 880	7 880
Bankkostnader	6 524	7 336
Tillsynsavgifter Myndigheter	17 659	0
Bibliotek	36 129	42 932
Summa	1 960 286	1 968 490

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Löner	1 763 396	1 712 088
Styrelsearvode	226 900	136 900
Övriga personalkostnader	35 872	37 607
Pensionsförsäkringar	100 628	110 525
Sociala avgifter	608 302	571 895
Summa	2 735 099	2 569 015

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2025	2024
Män	1	1
Kvinnor	3	3
Totalt	4	4

Handwritten signatures and initials:
UPPÅ
BA
HAR
HAN

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	981 360	1 059 935
Övriga räntekostnader	123	0
Summa	981 483	1 059 935

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 187 419	52 187 419
Årets inköp	-220 152	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 967 267	52 187 419
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 859 294	-7 439 150
Årets avskrivning	-921 412	-420 144
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 780 706	-7 859 294
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 186 561	44 328 125
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 732 000</i>	<i>2 732 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 527 000	82 530 000
Taxeringsvärde mark	66 484 000	74 484 000
Summa	155 011 000	157 014 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 704 776	1 467 600
Årets inköp	528 254	237 176
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 233 030	1 704 776
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 249 208	-1 183 383
Årets avskrivning	-196 621	-65 825
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 445 829	-1 249 208
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	787 201	455 568

UM AE
BA
Rn NW

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	99 512	98 350
Övriga fordringar	1 577	8 523
Nabo Klientmedelskonto	3 413 426	3 931 230
Borgo	1 054 547	75 812
Summa	4 569 062	4 113 915

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 781	34 905
Försäkringspremier	66 804	101 389
Kabel-TV	12 941	12 938
Bredband	120	40 221
Förvaltning	38 610	34 506
Inkomsträntor	3 764	0
Summa	247 020	223 959

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BA" and "A/E".

NOT 16, EKEBYHUSFONDEN

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående behållning	160 105	164 275	229 307	297 835
<u>Tillförda medel</u>				
Minnesgåvor, insamlingar	4 400	11 400	13 335	5 100
<u>Utgivna medel</u>				
Inredning	-20 000	-15 570	-72 655	
Trädgård	-2 500		-5 712	
Gym				-73 628
Summa	142 005	160 105	164 275	229 307

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2027-09-10	3,80 %	5 875 000	5 935 000
SEB	2027-03-28	1,89 %	4 830 000	4 830 000
SEB	2028-03-28	3,11 %	5 169 000	5 669 000
SEB	2026-03-28	2,32 %	4 760 000	4 760 000
SEB	2026-03-28	2,32 %	1 351 000	1 351 000
SEB	2026-03-28	2,32 %	916 750	916 750
SEB	2026-03-28	2,32 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2026-09-28	2,81 %	10 741 000	11 008 000
Summa			36 642 750	37 469 750
Varav kortfristig del			20 828 750	11 263 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 007 750 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 909	11 065
EI	56 748	64 636
Uppvärmning	145 436	147 599
Utgiftsräntor	83 024	79 014
Upplupna semesterlöner	121 202	107 328
Sociala avgifter	0	33 722
Beräknade uppl. sociala avifter	38 082	0
Förutbetalda avgifter/hyror	3 162 023	3 081 486
Beräknat revisionsarvode	38 500	38 000
Summa	3 652 924	3 562 850

Handwritten signatures and initials:
CMA, AK, BA, and other illegible marks.

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

54 362 000

2024-12-31

54 362 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjs med 5 % från 2Q 2026. Elpriset höjs från 1.85 kr/kWh till 2.15 kr/kWh från 1 jan 2026

Handwritten signatures and initials:
 - A large stylized signature, possibly "AE".
 - The letters "BA" written below.
 - A signature that appears to be "Goran" or similar.
 - A small mark resembling a stylized "7" or "1" to the left.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

Uppsala, 2026-04-13

Ort och datum

Ulf Melin

Ulf Melin
Ordförande

Agneta Maria Engvall

Agneta Maria Engvall
Styrelseledamot

Banaz Amin

Banaz Amin
Styrelseledamot

Marie Nilsson

Marie Nilsson
Styrelseledamot

Yvonne Andersson Werne

Yvonne Andersson Werne
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-15

Lars Mattias Eklöf

Azets
Lars Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekeby Hus i Uppsala, org.nr 716401-2911.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekeby Hus i Uppsala för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekeby Hus i Uppsala för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala 2026-04-15



Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor