Årsredovisning 2025

Brf Norra Ektorp

716419-6607



nabo

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

Välkommen till årsredovisningen för Brf Norra Ektorp

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
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 17**

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

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.

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

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 Nacka .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-16 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:

Sicklaön 74:119

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

via Söderberg och partner

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995.

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 4 409 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 959 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christer Skog	Ordförande
Joel Eriksson	Vice ordförande
Birgitta Linnéa Persson	Styrelseledamot
Per-Olof Kolvik	Styrelseledamot
Therese Elisabeth Svedberg	Styrelseledamot
Marcus Kregert	Suppleant

Valberedning

Åsa Krocksgård, Lisbeth Lindebrant

Firmateckning

Therese Elisabeth Svedberg, Christer Skog, Joel Eriksson

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

Revisorer

Jenny Cremén Revisor HH Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2019 Värme & ventilation

2021 Totalrenovering av tak, fasad och fönster

2024 Byte av pellets anläggning till en ny pellets panna och ny silo

Planerade underhåll

2027 Byte renovering av garagedörrar Byte av takplåtar garage

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele 2
Egendomsförsäkring	Folksam
Ekonomisk Förvaltare	Nabo Group AB
El avtal	Nacka Energi
Leverantörsavtal pellets	Stora Enso AB
Service avtal panncentral	Vuab
Snöröjning	Roseb entrepenad AB
Trygghetspaket fuktskador	Anticmex
Vatten & Avfall	Nacka Vatten & Avfall
Ventilation	TEBEvent service AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har haft två städdagar under året då vi renoverade staketet mot grannfastigheterna.

Vi har stamspolat, dagvattenbrunnar och samtliga avlopp i lägenheterna i föreningen.

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning 5% från och med 1/4-2025

Omläggning av lån ca 8.000.000

Amortering ca 300.000

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Avtal för ekonomiförvaltning är tecknat med NABO från 1/1 2025

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 053 060	3 858 120	3 793 142	3 581 543
Resultat efter fin. poster	-1 454 884	-1 047 282	-412 805	-478 885
Soliditet (%)	0	1	3	4
Yttre fond	2 179 010	2 179 010	1 857 269	1 638 453
Taxeringsvärde	120 348 000	108 201 000	108 201 000	108 201 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	841	799	787	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	91,3	90,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 155	10 223	9 656	9 724
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 028	9 089	8 585	8 646
Sparande / kvm totalyta, kr	42	33	144	175
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	18	23	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	123	91	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	90	80	61	53
Energikostnad / kvm totalyta, kr	239	221	175	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	2,25	1,44	-
Räntekänslighet (%)	12,07	12,79	12,27	-

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.

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

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 (för småhus ingår även biyta).

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en förlust på 1 454 884 kr under räkenskapsåret. Föreningen höjde avgifterna under 2025 med 5% det motsvarade föreningens ökade räntekostnader för året. Det var inte tillräckligt för att möta de ökade driftskostnaderna. Styrelsen har på grund av detta höjt avgifterna med 5% från och med första januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 400 008	-	-	1 400 008
Fond, yttre underhåll	2 179 010	-	-	2 179 010
Balanserat resultat	-2 181 595	-1 047 282	-	-3 228 877
Årets resultat	-1 047 282	1 047 282	-1 454 884	-1 454 884
Eget kapital	**350 141**	**0**	**-1 454 884**	**-1 104 743**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-3 228 877
Årets resultat	-1 454 884
Totalt	**-4 683 761**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	361 044
Att från yttre fond i anspråk ta	-435 146
Balanseras i ny räkning	-4 609 659
	-4 683 761

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

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 065 623	3 858 120
Övriga rörelseintäkter	3	0	190
Summa rörelseintäkter		**4 065 623**	**3 858 310**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 660 447	-2 372 298
Övriga externa kostnader	9	-286 510	-236 926
Personalkostnader	10	-168 658	-166 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 226 664	-1 164 650
Summa rörelsekostnader		**-4 342 278**	**-3 939 976**
RÖRELSERESULTAT		**-276 655**	**-81 666**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 359	20 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 183 588	-985 946
Summa finansiella poster		**-1 178 229**	**-965 616**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 454 884**	**-1 047 282**
ÅRETS RESULTAT		**-1 454 884**	**-1 047 282**

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	42 633 817	43 854 733
Maskiner och inventarier	13	21 529	27 277
Summa materiella anläggningstillgångar		**42 655 346**	**43 882 010**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**42 658 846**	**43 885 510**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-1 718	-500
Övriga fordringar	16	1 665 869	1 857 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	110 556	126 402
Summa kortfristiga fordringar		**1 774 707**	**1 983 133**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 118	1 002 118
Summa kassa och bank		**2 118**	**1 002 118**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 776 825**	**2 985 251**
SUMMA TILLGÅNGAR		**44 435 671**	**46 870 761**

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 400 008	1 400 008
Fond för yttre underhåll		2 179 010	2 179 010
Summa bundet eget kapital		**3 579 018**	**3 579 018**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 228 877	-2 181 595
Årets resultat		-1 454 884	-1 047 282
Summa ansamlad förlust		**-4 683 761**	**-3 228 877**
SUMMA EGET KAPITAL		**-1 104 743**	**350 141**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	36 771 975	36 426 355
Summa långfristiga skulder		**36 771 975**	**36 426 355**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	8 000 000	8 645 620
Leverantörsskulder		9 943	189 708
Skatteskulder		14 524	10 220
Övriga kortfristiga skulder		6 751	1 010 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	737 221	238 019
Summa kortfristiga skulder		**8 768 439**	**10 094 265**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**44 435 671**	**46 870 761**

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-276 655**	**-81 666**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 226 664	1 164 650
	950 009	**1 082 984**
Erhållen ränta	5 359	20 330
Erlagd ränta	-1 109 552	-940 398
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-154 184**	**162 916**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 198	951
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-754 242	769 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-896 228**	**933 072**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 995 043
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-1 995 043**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 875 000
Amortering av lån	-300 000	-375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-300 000**	**2 500 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 196 228**	**1 438 029**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 848 618**	**1 410 589**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 652 390**	**2 848 618**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norra Ektorp är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 bredband, 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:

Stamledningar VA	3,04 %
Stomme och grund	1,35 - 2,95 %
El	2,95 %
Ventilation	2,09 %
Fönster	5,00 %
Fasader	5,00 %
Yttertak	2,50 %
Stamledningar Värme	4,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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.

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 708 444	3 522 636
Hyresintäkter, p-platser	326 466	313 435
Övriga intäkter	30 715	21 867
Påminnelseavgift	0	180
Öres- och kronutjämning	-1	3
Summa	**4 065 623**	**3 858 120**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	0	190
Summa	**0**	**190**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	2 915	12 500
Övrigt	109 785	19 232
Besiktning och service	109 061	166 518
Trädgårdsarbete	13 790	15 745
Snöskottning	57 529	96 844
Förbrukningsmaterial	62 892	65 040
Summa	**355 972**	**375 879**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	37 814	27 931
Bostäder VVS	12 075	0
Soprum/miljöanläggning	7 141	0
Dörrar och lås/porttele	1 781	848
VA	33 754	114 946
Ventilation	17 828	183 189
El	324	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	9 438
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	16 656
Summa	**110 717**	**353 008**

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	179
Dörrar och lås/porttele	0	10 156
VA	258 986	0
Ventilation	176 160	0
Tak	0	35 000
Summa	**435 146**	**45 335**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	111 951	88 744
Uppvärmning	624 176	609 009
Vatten	447 787	397 795
Sophämtning	150 161	127 220
Summa	**1 334 075**	**1 222 768**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	81 650	76 846
Övrigt	52 652	26 324
Kabel-TV	300	32 096
Bredband/Kabeltv	166 462	123 492
Fastighetsskatt	123 472	116 550
Summa	**424 536**	**375 308**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	11 779
Övriga förvaltningskostnader	103 974	78 518
Juridiska kostnader	50 258	16 313
Revisionsarvoden	21 250	22 500
Ekonomisk förvaltning	111 028	106 416
Konsultkostnader	0	1 400
Summa	**286 510**	**236 926**

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 002	59 495
Löner, arbetare	91 495	84 820
Sociala avgifter	19 161	21 787
Summa	**168 658**	**166 102**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 183 356	985 946
Övriga räntekostnader	232	0
Summa	**1 183 588**	**985 946**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 404 072	54 518 975
Årets inköp	0	2 885 097
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**57 404 072**	**57 404 072**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 549 339	-12 386 125
Årets avskrivning	-1 220 916	-1 163 214
Utgående ackumulerad avskrivning	**-14 770 255**	**-13 549 339**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**42 633 817**	**43 854 733**
I utgående restvärde ingår mark med	*7 863 895*	*7 863 895*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 292 000	66 145 000
Taxeringsvärde mark	38 056 000	42 056 000
Summa	**120 348 000**	**108 201 000**

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 713	0
Årets inköp	0	28 713
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**28 713**	**28 713**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 436	0
Årets avskrivning	-5 748	-1 436
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 184**	**-1 436**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**21 529**	**27 277**

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	918 767
Årets investeringar	176 160	2 022 568
Omfört till Byggnad	-176 160	-2 941 335
Summa pågående arbeten	**0**	**0**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 597	11 087
Skattefordringar	0	-356
Valutakonto	0	1 404 299
Annan bank	0	442 201
Nabo Klientmedelskonto	848 065	0
Borgo	802 207	0
Summa	**1 665 869**	**1 857 231**

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 343	59 973
Försäkringspremier	27 657	26 338
Kabel-TV	0	10 740
Bredband	0	29 351
Förvaltning	22 556	0
Summa	**110 556**	**126 402**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-09-30	4,17 %	1 100 000	1 400 000
Stadshypotek	2028-09-30	4,60 %	4 128 732	4 128 732
Stadshypotek	2027-06-30	3,35 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2026-06-01	1,10 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2029-07-30	1,41 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2027-03-01	3,86 %	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	2030-09-30	3,03 %	4 536 000	4 536 000
Stadshypotek	2030-09-30	3,03 %	3 402 000	3 402 000
Stadshypotek	2027-09-01	3,97 %	1 386 228	1 386 228
Stadshypotek	2027-12-01	3,63 %	1 621 515	1 621 515
Stadshypotek	2027-10-30	4,07 %	997 500	997 500
Stadshypotek	2028-09-30	2,89 %	7 800 000	7 800 000
Summa			**44 771 975**	**45 071 975**
Varav kortfristig del			8 000 000	8 645 620

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 771 975 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 515	0
El	12 514	0
Utgiftsräntor	235 832	161 796
Vatten	39 021	0
Löner	54 206	58 000
Beräknade uppl. sociala avifter	18 223	18 223
Förutbetalda avgifter/hyror	355 910	0
Summa	**737 221**	**238 019**

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 297 000	45 297 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutat om 5% avgiftshöjning från och med 2026

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Nacka

Birgitta Linnéa Persson
Styrelseledamot

Christer Skog
Ordförande

Joel Eriksson
Vice ordförande

Per-Olof Kolvik
Styrelseledamot

Therese Elisabeth Svedberg
Styrelseledamot

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

HH Revision
Jenny Cremén
Revisor

Assently: bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

Följande handlingar har undertecknats den 23 april 2026

ÅR 2025 Brf Norra Ektorp.pdf
(602300 byte)
SHA-512: 4227d12d219c2d5f778c1145092c23392e41f
82bb26a920b3bfffb674898cf642cef679086d65a6f7a7
50a2bbcb116f3fe1bed99decab204997cc33dfe8ee951

Underskrifter

2026-04-22 10:30:08 (CET)

Birgitta Linnéa Persson

birper@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 11:36:10 (CET)

Christer Skog

grande.bosco55@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 09:25:50 (CET)

Joel Torbjörn Eriksson

joel.sthlm@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 19:46:49 (CET)

Per-Olof Kolvik

po.kolvik@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 09:40:20 (CET)

Therese Svedberg

therese_svedberg@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 21:54:52 (CET)

Jenny Cermén

jenny.cermen@hhrevision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

2025 ÅR Brf Norra Ektorp

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
bd728d2473b1858ee69ca5f941d8e4386cd9bd2f65794d09781c6040fecf5953f0b7c96e8fa4ec0a1c90247baab1ac2f448ae34435cf1504a44e0ebdaa63f483

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norra Ektorp
Org.nr 716419-6607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Ektorp för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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

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

Assently: c3b298ea1743c5d7f98c3f59b35195f47c8acc4d1b17f88c8d71627f9c16ae9b522a1837a7089fa3570d6b7b3baf094a170ffb520e963dc18d8abc4728c763aa

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 Norra Ektorp för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- 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.

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.

Stockholm

_____

Jenny Cermén
Auktoriserad revisor

Assently: c3b298ea1743c5d7f98c3f59b35195f47c8acc4d1b17f88c8d71627f9c16ae9b522a1837a7089fa3570d6b7b3baf094a170ffb520e963dc18d8abc4728c763aa

Följande handlingar har undertecknats den 23 april 2026

2025 RB Brf Norra Ektorp 250101-251231.pdf
(128385 byte)
SHA-512: 87f0985c653feb50f1bcf4487013f614481eb7ab9c91818d05331a5de21bc728daa7b6e028412b14af3ac496cfadc3c40ae5d81cbd5cfb20b2268d6dfa24746d

Underskrifter

2026-04-23 21:54:36 (CET)

Jenny Cermén

jenny.cermen@hhrevision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

2025 RB Brf Norra Ektorp

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
c3b298ea1743c5d7f98c3f59b35195f47c8acc4d1b17f88c8d71627f9c16ae9b522a1837a7089fa3570d6b7b3baf094a170ffb520e963dc18d8abc4728c763aa

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.