

ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF EKHAMRA

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ekhamra i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-2136 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-04-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Flundran 4		1972
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
118	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 260
1	lägenheter (hyresrätt)	63
1	föreningslokal	134
10	förråd	0
40	p-platser	0
37	garageplatser	606
Totalt 207 objekt		**9 063**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 13 st 1 rok, 39 st 2 rok, 53 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kenneth Vilhelm Nilsson	Ordförande
Aino Kindströmer	Ledamot
Berith Lindqvist	Ledamot
Tommy Lars Torstensson	Ledamot
Sonya Celebioglu	HSB-ledamot
Anna Widéen	Ledamot
Rafael Koca	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Vilhelm Nilsson, Anna Widéen och Rafael Koca.

Revisorer har varit: Carin Sandberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Styrelsen har fungerat som valberedning under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-08.

Under de senaste åren har föreningen belastats av flertal försäkringsskador och på förekommen anledning ska frågan om stambyte tas upp på kommande stämma.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Under 2025 har lekplatsbesiktning skett samt utbyte av räcken och staket mm runt lekplatsen. Sandlådan har även byggts ut.
- Underhåll av grönområdet och planteringar har utökats.
- Beskärning av eken har utförts samt vissa övriga träd.
- Uppgradering av vår föreningslokal Eken med nya vitvaror.
- Ovk kontroll har utförts och kommer att fortsätta under 2026 då vissa tekniska problem uppstått.
- Ny vicevärd har tillsatts.
- Tvätt av alla sop och återbrukscontainer samt högtryckstvätt av sop och återbruksrum har skett.
- Sopning och högtrycksspolning av garage utfört.
- Besiktning av hissar och brandsyn har utförts.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2030	Stambyte

Samt åtgärder enligt underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 12 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	161	213	246	250	288
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	205	215	195	138	135
Årsavgifter, kr/kvm	715	694	675	677	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	80	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	772	733	771	661	659
Nettoomsättning, tkr	6 375	6 132	6 989	5 987	5 973
Resultat efter finansiella poster, tkr	793	1 130	1 352	1 282	1 439
Soliditet, %	93	94	94	90	93

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1. I totalytan är garageytan inte medräknad.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	1 381 500	0	0	1 381 500
Underhållsfond, kr	9 961 324	0	1 068 335	11 029 659
S:a bundet eget kapital, kr	**11 342 824**	**0**	**1 068 335**	**12 411 159**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 039 191	1 131 989	-1 068 335	6 102 845
Årets resultat, kr	1 131 989	-1 131 989	793 136	793 136
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**7 171 180**	**0**	**-275 199**	**6 895 981**
S:a eget kapital, kr	**18 514 004**	**0**	**793 136**	**19 307 140**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 286 000 kr samt ianspråktagande skett med 217 665 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 171 180
Årets resultat, kr	793 136
Reservation till underhållsfond, kr	-1 286 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	217 665
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**6 895 981**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**6 895 981**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 375 453	6 131 862
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 332	0
Summa Rörelseintäkter		**6 454 785**	**6 131 862**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 068 406	-4 508 038
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 231	-166 566
Personalkostnader	Not 6	-233 078	-212 196
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-338 105	-372 330
Summa Rörelsekostnader		**-5 847 820**	**-5 259 130**
Rörelseresultat		**606 964**	**872 732**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	186 638	259 257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466	0
Summa Finansiella poster		**186 172**	**259 257**
Resultat efter finansiella poster		**793 136**	**1 131 989**
Resultat före skatt		**793 136**	**1 131 989**
Årets resultat		**793 136**	**1 131 989**

Dokument-ID 09222115557575709498 Signerat KVN, RK, AK, TLT, AW, BL, SC, CS, KE

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 752 806	9 090 911
Summa Materiella anläggningstillgångar		**8 752 806**	**9 090 911**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**8 753 306**	**9 091 411**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 638	2 866
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	5 479 990	3 244 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	603 375	304 667
Summa Kortfristiga fordringar		**6 088 003**	**3 552 338**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	6 000 000	7 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**6 000 000**	**7 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	0	15 000
Summa Kassa och bank		**0**	**15 000**
Summa Omsättningstillgångar		**12 088 003**	**10 567 338**
Summa Tillgångar		**20 841 308**	**19 658 748**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 381 500	1 381 500
Fond för yttre underhåll		11 029 659	9 961 324
Summa Bundet eget kapital		**12 411 159**	**11 342 824**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 102 845	6 039 191
Årets resultat		793 136	1 131 989
Summa Fritt eget kapital		**6 895 981**	**7 171 180**
Summa Eget kapital		**19 307 140**	**18 514 004**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		631 497	277 799
Skatteskulder		21 704	20 255
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	57 685	55 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	823 283	790 786
Summa Kortfristiga skulder		**1 534 168**	**1 144 744**
Summa Skulder		**1 534 168**	**1 144 744**
Summa Eget kapital och skulder		**20 841 308**	**19 658 748**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	606 964	872 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	338 105	372 330
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**338 105**	**372 330**
Erhållen ränta	282 871	192 552
Erlagd ränta	-466	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 227 474**	**1 437 614**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-257 670	404 661
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	389 424	-20 919
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**131 754**	**383 742**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 359 228**	**1 821 356**
Årets kassaflöde	**1 359 228**	**1 821 356**
Likvida medel vid årets början	**10 077 710**	**8 256 354**
Likvida medel vid årets slut	**11 436 939**	**10 077 710**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

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

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

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fastighetsavgift 2025	1724 kr/ per lgh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 531 028	5 422 560
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	420 305	311 476
	Hyror bostäder	96 000	96 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	268 740	260 840
	Hyror förbrukningsbaserad	21 581	5 440
	Hyror övrigt	12 000	12 000
	Övriga primära intäkter	26 819	23 823
	Summa Bruttoomsättning	**6 376 473**	**6 132 139**
	Avgiftsbortfall	0	-250
	Hyresbortfall	-1 020	-27
	Summa	**-1 020**	**-277**
	Summa Nettoomsättning	**6 375 453**	**6 131 862**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	73 600	0
	Övriga sekundära intäkter	5 732	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**79 332**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-795 993	-727 921
	Snö och halk-bekämpning	-73 477	-88 012
	Reparationer	-292 778	-270 034
	Planerat underhåll	-217 665	-275 638
	Försäkringsskador	-634 821	-403 117
	El	-514 580	-544 661
	Uppvärmning	-952 354	-928 029
	Vatten	-393 609	-322 562
	Sophämtning	-214 309	-182 919
	Fastighetsförsäkring	-477 904	-241 153
	Kabel-TV och bredband	-271 642	-220 163
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-212 752	-206 760
	Övriga driftkostnader	-16 523	-97 069
	Summa Driftskostnader	**-5 068 406**	**-4 508 038**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 505	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-88 441	-55 097
	Administrationskostnader	-31 279	-31 086
	Extern revision	-17 750	-18 000
	Konsultkostnader	-6 750	0
	Medlemsavgifter	-40 400	-40 400
	Föreningsverksamhet	-6 944	-19 479
	Övriga förvaltningskostnader	-13 163	-2 505
	Summa Övriga externa kostnader	**-208 231**	**-166 566**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-106 900	-103 873
	Revisionsarvode	-2 200	-2 200
	Övriga arvoden	-57 700	-53 400
	Löner och övriga ersättningar	-28 206	-21 277
	Sociala avgifter	-38 072	-31 446
	Summa Personalkostnader	**-233 078**	**-212 196**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 250	2 168
	Ränteintäkter placeringar	180 702	251 030
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 686	6 059
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**186 638**	**259 257**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 286 065	16 286 065
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 139 000	1 139 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	598 366	598 366
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**18 023 431**	**18 023 431**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 932 520	-8 594 415
	Årets avskrivningar	-338 105	-338 105
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-9 270 625**	**-8 932 520**
	Utgående redovisat värde	**8 752 806**	**9 090 911**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	807 000	1 317 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	125 000	125 000
Summa	**126 932 000**	**126 442 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	0	0
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**0**	**0**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	5 436 939	3 062 710
	Övriga fordringar	43 051	182 094
	Summa Övriga fordringar	**5 479 990**	**3 244 804**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	461 708	304 667
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**603 375**	**304 667**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	6 000 000	7 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**6 000 000**	**7 000 000**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	0	15 000
	Summa Kassa och bank	**0**	**15 000**

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	8 500	9 000
	Källskatt	33 835	30 526
	Inre fond	5 292	5 292
	Övriga kortfristiga skulder	10 058	11 086
	Summa Övriga skulder	**57 685**	**55 904**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	538 643	499 640
	Övriga upplupna kostnader	284 640	291 146
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**823 283**	**790 786**

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-17.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ekhamra i Södertälje

Org.nr 715600-2136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ekhamra i Södertälje för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Ekhamra i Södertäljes 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 revisionssed 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 revisorssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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 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 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 revisionssed 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.

Dokument-ID 09222115557575989541 Signerat CS, KE

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 HSB Bostadsrättsförening Ekhamra i Södertälje 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carin Sandberg
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557575989541 Signerat CS, KE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Ekhamra i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kenneth Vilhelm Nilsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 11:48:31

Rafael Koca
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:07:05

Aino Kindströmer
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:14:42

Tommy Lars Torstensson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:51:06

Anna Widéen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 16:52:48

Berith Lindqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 21:23:33

Sonya Celebioglu
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 12:27:42

Carin Sandberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:00:13

Karl Ekman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 22:01:45

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Ekhamra i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Carin Sandberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:02:03

Karl Ekman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 22:01:01



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrätts-föreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE
Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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