

# Årsredovisning 2025

Brf Ekerum nr 2

716414-8426



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekerum nr 2

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter 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.

# 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 Borgholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Halltorp 1:17 och 1:18 med adresser Golfbyvägen 186 272, 387 92 Borgholm		Borgholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 87 småhus.

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 7 913 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 913 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Hans Björkborg	Ordförande
Anna Carlsson	Styrelseledamot
Bo Faxén	Styrelseledamot
Fredrik Edlund	Styrelseledamot
Mikael Sjölander	Styrelseledamot
Göran Andersson	Suppleant
Sven Olin	Teknisk förvaltare

### Valberedning

Sven Olin

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två styrelsemedlemmar i förening

## Revisorer

Ulf Torgny Andreas Vassberg    Auktoriserad revisor    Edlund & Partners  
Olov Rickard Tony Sjölund    Revisorssuppleant    Edlund & Partners

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målning av plåtar
- 2025** ● Färdigställande av målningsprojektet

## Planerade underhåll

- 2026** ● Inga väsentliga underhållsåtgärder är planerade 2026  
Ny avfallshantering för hela Golfbyn installeras under hösten 2026 för att möta lagkrav. Kostnad för detta beräknas till ca 750 KSEK, varav hälften av kostnaden faller på vår förening.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo  
Teknisk förvaltning    SBO Konsult  
Tvätt & målning av husen    Deurells Måleri  
Yttre förvaltning    Riksbyggen

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ekerums Vägsamfällighetsförening, med en andel på 11%.

Samfälligheten förvaltar enskilda vägar inom Ekerumsområdet.

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1986-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1989-11-13 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-07-07.

Styrelsens säte: Kalmar län, Borgholm kommun.

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Halltorp 1:17 och 1:18, Borgholm kommun. Föreningens gatuadresser är Golfbyvägen 186-272, 387 92 Borgholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa. Försäkringen är en fullvärdesförsäkring och innehåller bland annat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter. Däremot måste varje medlem enskilt teckna försäkring för lösöre. Föreningen har avtal med Nomor angående sanering och inspektion av skadedjur.

Föreningen utgörs av sammanlagt 87 småhus. Samtliga småhus/lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 7 913 kvm. Till föreningen hör även två paviljonger samt ett gårdshus på den intilliggande fastigheten som ägs av Brf Ekerum nr 1.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är inte momsregistrerad.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Den resultatbudget som styrelsen beslutade om för 2025 uppgick till -108 tkr. Utfallet för 2025 uppgår till -24 tkr. Den positiva avvikelser mot budget förklaras främst av att budgetreserven för underhåll om 100 tkr inte har behövt nyttjas alls under året.

För 2025 beslutades om en höjning av årsavgifterna med 3%. Årsavgifterna har därmed ökat med ca 100 tkr jämfört med 2024. År 2024 erhöll dock föreningen "övriga intäkter", bl. a avseende elprisstöd, vilket inte har erhållits 2025. Intäkterna har totalt ökat med ca 40 tkr.

Driftskostnaderna uppgår till 2 971 tkr år 2025 jämfört med 3 461 tkr året innan, dvs en minskning av kostnaderna med ca 490 tkr. 2024 hade föreningen kostnader på 627 tkr avseende slutförande av målningsprojektet, medan de planerade underhållskostnaderna varit 0 kr år 2025. Däremot har kostnaderna för fastighetsskatt ökat med drygt 100 tkr.

Finansiella poster har förbättrats främst beroende på lägre räntekostnader. Räntekostnaderna uppgår till 68 tkr 2025 jämfört med 112 tkr 2024. De lägre räntekostnaderna beror på både lägre räntenivåer och lägre låneskulder.

Årets resultat uppgår till -24 tkr och har därmed förbättrats med ca 560 tkr jämfört med 2024 (ca minus 585 tkr 2024). Som framgår ovan beror detta främst på de underhållskostnader som föreningen hade avseende målningsprojektet 2024.

I resultatet på -24 tkr ingår kostnader för avskrivningar med 687 tkr. Kassaflödet från verksamheten är därmed positivt och har använts bl a för amortering med 200 tkr av föreningens skulder. Likvida medel uppgick per balansdagen till 2 047 tkr jämfört med 1 730 tkr föregående år, en ökning med 318 tkr.

### Ekonomiska förutsättningar för 2026

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2% för 2026. Detta mot bakgrund av förväntade allmänna kostnadsökningar. Inga väsentliga underhållsprojekt är planerade för 2026 eller de närmaste åren, utöver behovet av investeringar i sopanläggningen 2026. Investeringarna sker tillsammans med Brf Ekerum 1 och behöver göras med anledning av nya lagkrav som gäller från 1 januari 2027. Den preliminära uppskattningen är att utgifterna för detta kommer att uppgå till totalt ca 500-700 tkr inklusive moms, varav drygt hälften därmed kommer att belasta vår förening. Beloppet är dock än så länge osäkert.

Låneskulden uppgår vid årets ingång 2026 till 2,1 mkr, vilket motsvarar ca 24 tkr per hus i snitt (föregående årsbokslut 26 tkr per hus). Enligt den amorteringsplan som finns med banken ska 200 tkr amorteras under 2026.

Från och med 2026 måste föreningen övergå från Bokföringsnämndens regelverk för mindre företag (K2), till det regelverk som benämns K3. En väsentlig skillnad är att underhåll och investeringar som görs och som har nyttjandeperioder över flera år ska bokföras som tillgång och skrivas av över nyttjandeperioden enligt K3. Till och med 2025 har föreningen tillämpat K2 vilket inneburit att sådana utgifter löpande har kostnadsförts det år de uppkommit. Vid övergången till K3 måste ingångsbalansen för 2026 räknas om med uppdelning av byggnaden på dess väsentliga komponenter.

Prognosen för 2026 är att avskrivningskostnaderna kommer att öka från ca 687 tkr per år till drygt 900 tkr per år med anledning av detta. Ökade avskrivningskostnader får ingen effekt på kassaflödet men innebär en ökad kostnadsbelastning framgent. Kommande års väsentliga underhållsåtgärder och investeringar kommer däremot, som framgår ovan, inte att direkt belasta resultat det år som åtgärden utförs utan belastar resultat genom avskrivningskostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 151 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 045 273	3 943 326	3 957 726	3 865 776
Resultat efter fin. poster	-23 514	-585 182	-478 339	-2 641 732
Soliditet (%)	96	96	96	96
Yttre fond	351 726	-	-	-
Taxeringsvärde	117 242 000	117 242 000	100 754 000	100 754 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	502	489	489	473
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	96,8	97,7	96,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	291	316	341	366
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	291	316	341	366
Sparande / kvm totalyta, kr	84	92	92	104
Elkostnad / kvm totalyta, kr	6	7	8	10
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	37	27	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	47	43	35	40
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	4,30	3,95	2,07
Räntekänslighet (%)	0,58	0,65	0,70	0,78

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Uppllysning vid förlust

Årets förlust är minus 24 tkr. Kassaflödet är dock starkt positivt och har använts bl a för att amortera på låneskulden. Kostnaderna för avskrivningar, som inte är kassaflödespåverkande, uppgår till ca 687 tkr.

## Förändringar i eget kapital

	INSATSER	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT
<b>IB</b>	81 270 000	0	-12 267 085	-585 182
<b>Disposition av resultat</b>			-585 182	585 182
<b>Avsättning till fond för yttre underhåll</b>		351 726	-351 726	
<b>Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll</b>				
<b>Årets Resultat</b>				-23 514
<b>Eget Kapital</b>	<b>81 270 000</b>	<b>351 726</b>	<b>-13 203 994</b>	<b>-23 514</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före avsättning till ianspråkstagande	-12 852 268
Reservering fond yttre underhåll	-351 726
Att från yttre fond i anspråk ta	0
Årets resultat	-23 514
<b>Totalt</b>	<b>-13 227 508</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till balanserat resultat	-13 227 508
--------------------------	-------------

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 045 273	3 943 326
Övriga rörelseintäkter	3	-4	50 420
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 045 269</b>	<b>3 993 746</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 970 501	-3 461 490
Övriga externa kostnader	9	-210 898	-200 650
Personalkostnader	10	-141 766	-138 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-687 876	-687 876
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 011 041</b>	<b>-4 488 168</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>34 228</b>	<b>-494 422</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 702	21 091
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-68 444	-111 851
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 742</b>	<b>-90 760</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-23 514</b>	<b>-585 182</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-23 514</b>	<b>-585 182</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	68 726 629	69 414 505
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 726 629</b>	<b>69 414 505</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 726 629</b>	<b>69 414 505</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 198	0
Övriga fordringar	13	26 475	2 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	516 396	489 875
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>552 069</b>	<b>492 228</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 047 138	1 729 759
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 047 138</b>	<b>1 729 759</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 599 206</b>	<b>2 221 987</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 325 835</b>	<b>71 636 492</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		81 270 000	81 270 000
Fond för yttre underhåll		351 726	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>81 621 726</b>	<b>81 270 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 203 994	-12 267 085
Årets resultat		-23 514	-585 182
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 227 508</b>	<b>-12 852 268</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>68 394 218</b>	<b>68 417 732</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 100 000	2 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 100 000</b>	<b>2 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	200 000	200 000
Leverantörsskulder		366 672	514 505
Skatteskulder		164 849	92 027
Övriga kortfristiga skulder		496	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	99 600	112 228
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>831 617</b>	<b>918 760</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 325 835</b>	<b>71 636 492</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>34 228</b>	<b>-494 422</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	687 876	687 876
	<b>722 104</b>	<b>193 454</b>
Erhållen ränta	137	21 091
Erlagd ränta	-70 823	-115 110
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>651 418</b>	<b>99 435</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 276	10 534
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-84 764	327 316
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>517 378</b>	<b>437 285</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>317 378</b>	<b>237 285</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 729 759</b>	<b>1 492 475</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 047 138</b>	<b>1 729 759</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekerum nr 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### 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	3 724 634	3 617 018
Kabel-TV/Bredband	250 504	250 560
Övriga intäkter	70 135	75 748
<b>Summa</b>	<b>4 045 273</b>	<b>3 943 326</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-4	-11
Elprisstöd	0	18 132
Övriga intäkter	0	9 374
Återbetaln. all Framtid	0	22 925
<b>Summa</b>	<b>-4</b>	<b>50 420</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	675 378	676 376
Besiktning och service	12 598	6 125
Trädgårdsarbete	42 732	64 631
Övrigt	23 092	19 742
Snöskottning	27 852	36 124
<b>Summa</b>	<b>781 652</b>	<b>802 998</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Underhåll	9 356	0
Bostäder	0	9 198
Bostäder VVS	0	3 625
Tvättstuga	4 263	9 683
Dörrar och lås/porttele	0	8 629
Övriga gemensamma utrymmen	1 095	0
VA	12 581	0
El	6 095	2 602
Staket/grind/terrass	937	0
Gård/markytor	0	1 969
Försäkringsärende/vattenskada	26 822	0
<b>Summa</b>	<b>61 149</b>	<b>35 706</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	6 595
Fasader	0	620 734
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>627 329</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	47 475	52 150
Vatten	324 962	289 622
Sophämtning	87 637	92 482
<b>Summa</b>	<b>460 074</b>	<b>434 254</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	234 991	241 187
Bredband/Kabeltv	261 000	261 000
Arvode teknisk förvaltning	281 000	270 000
Samfällighet	14 197	14 197
Fastighetsskatt	876 438	774 819
<b>Summa</b>	<b>1 667 626</b>	<b>1 561 203</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	8 788	6 379
Övriga förvaltningskostnader	47 898	52 703
Revisionsarvoden	42 500	35 000
Ekonomisk förvaltning	111 712	106 568
<b>Summa</b>	<b>210 898</b>	<b>200 650</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 602
Sociala avgifter	24 166	23 550
<b>Summa</b>	<b>141 766</b>	<b>138 152</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	68 390	111 686
Övriga räntekostnader	54	165
<b>Summa</b>	<b>68 444</b>	<b>111 851</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	77 179 275	77 179 275
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>77 179 275</b>	<b>77 179 275</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 764 770	-7 076 894
Årets avskrivning	-687 876	-687 876
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 452 646</b>	<b>-7 764 770</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>68 726 629</b>	<b>69 414 505</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 690 765</i>	<i>2 690 765</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	74 873 000	74 873 000
Taxeringsvärde mark	42 369 000	42 369 000
<b>Summa</b>	<b>117 242 000</b>	<b>117 242 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 475	1 333
Övriga fordringar	0	1 020
<b>Summa</b>	<b>26 475</b>	<b>2 353</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 339	53 923
Fastighetsskötsel	172 969	169 094
Försäkringspremier	245 035	234 991
Förvaltning	34 488	31 867
Inkomsträntor	10 565	0
<b>Summa</b>	<b>516 396</b>	<b>489 875</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Ölands bank	2032-05-30	2,40 %	2 300 000	2 500 000
<b>Summa</b>			<b>2 300 000</b>	<b>2 500 000</b>
Varav kortfristig del			200 000	200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 300 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 000	88 728
El	14 000	13 796
Utgiftsräntor	4 600	6 979
Vatten	0	2 725
<b>Summa</b>	<b>99 600</b>	<b>112 228</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	7 450 000	7 450 000
Varav i eget förvar	-4 250 000	-4 250 000
<b>Summa</b>	<b>3 200 000</b>	<b>3 200 000</b>

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften för medlemmarna har från 1 januari 2026 höjts med 2%.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Borgholm



---

Hans Björkberg  
Ordförande



---

Anna Carlsson  
Styrelseledamot



---

Bo Faxén  
Styrelseledamot



---

Fredrik Edlund  
Styrelseledamot



---

Mikael Sjölander  
Styrelseledamot

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



---

Edlund & Partners  
Ulf Torgny Andreas Vassberg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575345269

## Dokument

Årsredovisning 2025 - Brf Ekerum nr 2  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2026-04-14 13:53:46 CEST (+0200) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2026-04-15 13:32:21 CEST (+0200)

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
ville.nilsson@edlundpartners.se

## Signerare

Andreas Wassberg (AW)  
Edlund & Partners AB  
andreas@edlundpartners.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Torgny Andreas Vassberg"  
Signerade 2026-04-15 13:32:21 CEST (+0200)

Hans Björkborg (HB)  
hans@bjorkborg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS BJÖRKBORG"  
Signerade 2026-04-14 17:32:45 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575345269

Mikael Sjölander (MS)  
mikael.sjolander@se.ey.com



*Mikael Sjölander*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL SJÖLANDER"  
Signerade 2026-04-14 18:32:13 CEST (+0200)

Fredrik Edlund (FE)  
fredrik.edlund@live.se



*Fredrik Edlund*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredrik Thomas Edlund"  
Signerade 2026-04-15 08:08:13 CEST (+0200)

Anna Carlsson (AC)  
anna\_ljungqvist@live.se



*Anna Carlsson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA CARLSSON"  
Signerade 2026-04-14 18:23:47 CEST (+0200)

Bo Faxén (BF)  
bo@faxen.se



*Bo Faxén*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo  
Faxén"  
Signerade 2026-04-15 11:28:20 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575345269

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

