

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024  
Brf Eken nr 14

## Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Eken nr 14, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

#### Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter samt se till att ekonomin är god och att bostadsrättsföreningen följer samtliga lagar. Styrelsen måste förutom att följa föreningens stadgar, Bostadsrättslagen, Hyreslagen, Bokföringslagen, Årsredovisningslagen och Lag om ekonomisk förening även följa de lagar och bestämmelser som rör fastighetsansvaret såsom miljöbalken, plan- och bygglagen, lag om skydd mot olyckor, arbetsmiljölagen, kommunens ordningsstadgar, ellagen och annan aktuell lagstiftning.

Styrelsen fattar beslut om frågor som rör den löpande driften i bostadsrättsföreningen.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför upprättar styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen. Vidare är det styrelsens uppdrag att företräda medlemmarna och arbeta för föreningens bästa. Medlemmarna ska behandlas enligt likabehandlingsprincipen.

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar justerades under 2023 och registrerades hos Bolagsverket den 10 maj 2023.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Taptot 3 i Stockholms kommun den 26 maj 1934. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 10 mars 1989. Värdeår 1934. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6 våningar i tidstypisk funktisstil med totalt 31 bostadsrätter samt 2 kommersiella lokaler. Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 1 960 kvm, varav 1 788 kvm utgör lägenhetsyta (BOA) och 172 kvm utgör lokalyta (LOA). Tomten utgör 809,9 kvm.

Fastigheten Taptot 3 är grönklassad i Stockholms Stadsmuseums klassificering av innerstadsfastigheter. Grön klassning innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. För särskilt kulturhistorisk värdefull bebyggelse är 8 kapitlet 13 § i Plan- och bygglagen tillämplig. För all bebyggelse är 8 kapitlet 14 § och 17 § tillämplig.

Fastighetsens taxeringsvärde var vid årets utgång 90 569 000 kr, varav byggnadsvärdet motsvarar 25 569 000 kr och markvärdet motsvarar 65 000 000 kr.

Lägenhetsfördelning:

13 st 1 rum och kök  
13 st 2 rum och kök  
5 st 3 rum och kök

Verksamhet i lokaler

Hypoxi Studio, 62 kvm  
Skomakeri och Nyckelservice, 80 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Underhållsplan

Underhållsplanen är digitaliserad via datasystemet Planima och finns tillgänglig för styrelsen via kundportalen [www.fastumdirekt.se](http://www.fastumdirekt.se). Brf Eken 14 har en aktuell underhållsplan.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Fastighetsägaren har skyldighet att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Styrelsen har det övergripande ansvaret för brandsäkerheten i bostadsrättsföreningen, enligt ”lagen om skydd mot olyckor”. Styrelsen använder molntjänsten Brand- och utrymningssystem (BUS) för föreningens egenkontroll som utförs var 3:e månad.

Avsättning till yttre fond

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas enligt upprättad underhållsplan. Styrelsen beslutar att avsätta 163 000 (163 000) kronor till yttre fond.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 39 (40) medlemmar. Under året har 4 (3) överlåtelser skett. Inga medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2024 haft följande sammansättning:

Felix Mörée	Ordförande
Kerstin Burén	Ledamot
Kajsa Falkner	Ledamot
Martina Palme	Ledamot
Line Verheij	Ledamot
Michel Rosta	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Åse Forseke	sammankallande
Vincent Ricknell	

### Revisor

Andreas Holman  
Kungsbron Borevision AB

### Arvode

Styrelsen och dess ledamöter uppbär inget arvode för sitt uppdrag.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Årsavgifterna höjdes med 18 % från och med 1 januari 2024.

### Medlemskap i organisation

Brf Eken 14 är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB. Föreningen får därmed tillgång till bland annat kostnadsfri expertrådgivning inom områdena juridik, ekonomi, teknik och energi. Föreningen erhåller även rabatter på varor och tjänster. Brf Eken 14 är medlem i Bostadsrätterna, vilket är en förutsättning för att teckna deras fördelaktiga kollektiva fastighetsförsäkring.

### Hållbarhetsupplysningar

Brf Eken 14 använder sedan 2013 elektronisk fakturahantering för att bidra till en bättre miljö men även för effektivisering och förbättrad intern kontroll.

Leverantörer skickar fakturor via Pdf-fil till scanningscentralen istället för per post.

Kommunikation till och från medlemmar sker via hemsidan [www.egrannar.se](http://www.egrannar.se).

Bokning av tvättstugan sker via hemsidan [www.egrannar.se](http://www.egrannar.se).

Underlag som skickas mellan Brf Eken 14 och Fastum AB, den ekonomiska förvaltaren, sker via e-post eller via kundportalen [www.fastumdirekt.se](http://www.fastumdirekt.se)

Medlemmarna erhåller årsavgiften via följande alternativ [www.fastumdirekt.se](http://www.fastumdirekt.se) , SMS, E-post, E-faktura och [www.kivra.se](http://www.kivra.se).

### Personuppgifter

Brf Eken 14 värnar om medlemmarnas integritet. Personuppgifter lämnas aldrig ut till tredje part.

Arbetet sker i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR). Läs mer om Brf Eken 14s integritetspolicy och hur personuppgifter hanteras på [www.egrannar.se](http://www.egrannar.se).

### Hemsida

Via hemsidan [www.egrannar.se](http://www.egrannar.se) finns tillgång till information om föreningen som är viktigt för medlemmarna att ha kännedom om. Där framgår tydligt medlemmarnas rättigheter och skyldigheter.

### Underhåll

Jordfelsbryartest utförd i fastigheten enligt ELSÄK 2022:3.  
Plåtstagare åtgärdat stuprör som släppt från fasaden.  
Uppdaterat mjukvaran i en tvättmaskin.  
Demontering av armaturer och markis som monterats på fasaden, samt lagat putsen.  
Högtrycksspolning av liggande uppsamlingsledning, spolning av spygatt samt rörinspektion.  
Värmeslinga i ett av stuprören har bytts ut.  
Trasiga skifferplattor på taket har ersatts.  
Inplastning av rör i det avvecklade skyddsrummet.  
Montering av nytt astrour.  
Beskränning av buskar m m.  
Klottersanering av två st aluminiumskåp för avfall.  
Uppdaterat hissens nödtelefon till 4G.  
Installerat Tosibox för ökad säkerhet vid övervakning av värmesystemet.  
Målning samt byte av gummimanschett i kontorslokal.  
Utslagsback till det avvecklade skyddsrummet.

### Övrigt

Revision av brandskyddet; pulverslackare och nodljusarmaturer på vinden, tvättstugan, kontors- och butikslokalen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 831	1 588	1 441	1 361
Resultat efter finansiella poster	132	117	45	276
Årets resultat exkl avskrivningar	285	264	205	418
Skuldkvot	5	6	7	8
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	3	2	1
Räntekostnad/nettoomsättning (%)	23	21	11	10
Kapitalkostnad/totalyta, kr	212	174	81	71
Värmekostnad/totalyta, kr	156	151	138	136
Elkostnad/totalyta, kr	30	28	34	20
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	862	733	668	641
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 061	5 112	5 112	5 214
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 548	5 604	5 604	5 716
Räntekänslighet (%)	6	8	8	9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	231	214	200	178
Sparande per kvm (kr/kvm)	170	144	165	278
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	82	83	83

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas ut av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldkvot

Föreningens totala fastighetslån dividerat med nettoomsättningen.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Total räntekostnad fastighetslån dividerat med genomsnitt lånesumma de två senaste åren.

Räntekostnad (%)

Räntekostnad dividerat med nettoomsättningen.

Kapitalkostnad/totalyta (kr)

Totala kostnaden för fastighetslån (räntor och avgifter) dividerat med fastighetens totala yta.

Värmekostnad/totalyta (kr)

Total värmekostnad dividerat med total yta.

Elkostnad/totalyta (kr)

Total elkostnad dividerat med total yta.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/ kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Riktvärden: Högt: =>301 kr/kvm, måttligt till hög = 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt 121-200 kr/kvm, mycket lågt = <120 kr/kvm.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnad för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)  
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivnings- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 340	29 761 574	540 947	-7 618 518	117 482	22 927 825
Disposition av föregående års resultat:			135 215	-17 733	-117 482	0
Årets resultat					132 200	132 200
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>126 340</b>	<b>29 761 574</b>	<b>676 162</b>	<b>-7 636 251</b>	<b>132 200</b>	<b>23 060 025</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 636 251
årets vinst	132 200
	<b>-7 504 051</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	163 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-16 875
i ny räkning överföres	-7 650 176
	<b>-7 504 051</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 830 552	1 588 409
Övriga rörelseintäkter		5 915	15 684
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 836 467</b>	<b>1 604 093</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-908 167	-796 495
Övriga externa kostnader	4	-235 946	-212 593
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 144 113</b>	<b>-1 009 088</b>
Avskrivningar		-145 562	-138 324
Avskrivningar övrigt		-6 797	-6 797
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-152 359</b>	<b>-145 121</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>539 995</b>	<b>449 884</b>
Ränteintäkter		6 824	7 713
Räntekostnader på fastighetslån		-414 619	-340 115
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-407 795</b>	<b>-332 402</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>132 200</b>	<b>117 482</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>132 200</b>	<b>117 482</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	5	32 437 916	32 590 275
Maskiner och inventarier	6	0	0
Pågående arbete	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 437 916</b>	<b>32 590 275</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 437 916</b>	<b>32 590 275</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 562
Övriga fordringar	8	542 145	462 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	66 831	73 377
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>608 976</b>	<b>538 817</b>
<i>Kassa och bank</i>	10	287 819	284 546
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>896 795</b>	<b>823 363</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 334 711</b>	<b>33 413 638</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		126 340	126 340
Uppskrivningsfond		29 761 574	29 761 574
Fond för yttre underhåll		676 162	540 947
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 564 076</b>	<b>30 428 861</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-7 636 251	-7 618 518
Årets resultat		132 200	117 482
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 504 051</b>	<b>-7 501 036</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 060 025</b>	<b>22 927 825</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	2 210 595	2 210 595
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 210 595</b>	<b>2 210 595</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	7 708 959	7 808 959
Leverantörsskulder		106 759	93 680
Aktuella skatteskulder		5 527	9 504
Övriga skulder		0	4 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	242 846	358 695
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 064 091</b>	<b>8 275 218</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 334 711</b>	<b>33 413 638</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		132 200	117 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		152 359	145 121
Förändring skatteskuld/fordran		-3 977	526
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>280 582</b>	<b>263 129</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		12 738	-9 358
Förändring av kortfristiga skulder		-107 149	40 966
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>186 171</b>	<b>294 737</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-382 979
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-382 979</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-100 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-100 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>86 171</b>	<b>-88 242</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		718 110	806 352
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>804 281</b>	<b>718 110</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BNAR 2023:1.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Bidrag

Bidrag redovisas som intäkt när villkoren för att erhålla bidraget har uppfyllts. Erhållna bidrag redovisas som skuld till dess att villkoren för att erhålla bidraget uppfylls. Erhållna bidrag värderas till det verkliga värdet av den tillgång som föreningen fått eller kommer att få.

#### Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### Lån

Lån med en bindningstid på tolv månader eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/ avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4% - 5% av anskaffningsvärdet.

#### Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier skrivs av med 5% per år av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Intäkter som inte kan hänföras till fastigheten tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen beskattas för kapitalintäkter där kapitalkostnader dras av såvida de inte hör till fastigheten.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 506 628	1 276 804
Hysesintäkter lokaler	264 263	263 675
Deb. fastighetsskatt	13 023	13 023
Övriga intäkter	11 730	1 800
Bredband	34 908	33 108
	<b>1 830 552</b>	<b>1 588 410</b>

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten, bredband och avfallshantering.

## Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	38 300	41 386
Trädgårdsskötsel	27 423	12 500
Trivselåtgärder	0	950
Städkostnader	42 539	38 984
Snöröjning/sandning	0	1 813
Serviceavtal	32 372	21 762
Systematiskt brandskyddsarbete	4 043	1 576
Hisskostnader	31 702	19 422
Besiktningkostnader	0	12 000
Planerat underhåll	16 875	27 785
Portar	1 781	749
Reparationer	97 748	49 662
Fastighetsel	58 589	55 600
Uppvärmning	306 582	296 220
Vatten och avlopp	88 452	68 100
Avfallshantering	38 120	38 588
Försäkringskostnader	48 943	46 815
Kabel-tv	12 057	15 296
Bredband	36 413	33 108
Kommunikation	7 080	0
Hyra för kontorslokal	2 200	0
Förbrukningsinventarier	16 098	7 917
Förbrukningsmaterial	850	6 262
	<b>908 167</b>	<b>796 495</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetskatt	15 690	15 690
Fastighetsavgift	50 530	49 259
Hemsida	3 021	3 021
Revisionsarvode	22 825	24 195
Ekonomisk förvaltning	55 238	53 124
Bankkostnader	1 550	1 550
Underhållsplan	13 166	10 118
Serviceavgift till branschorg.	10 901	10 950
Övriga poster	63 025	44 686
	<b>235 946</b>	<b>212 593</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 806 919	8 381 647
Investeringar	0	425 272
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 806 919</b>	<b>8 806 919</b>
Ingående avskrivningar	-3 089 918	-2 944 797
Årets avskrivningar	-152 359	-145 121
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 242 277</b>	<b>-3 089 918</b>
Redovisat värde mark	26 873 274	26 873 274
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>26 873 274</b>	<b>26 873 274</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 437 916</b>	<b>32 590 275</b>
Taxeringsvärde byggnad	25 569 000	25 569 000
Taxeringsvärde mark	65 000 000	65 000 000
	<b>90 569 000</b>	<b>90 569 000</b>

### Not 6 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	336 788	336 788
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>336 788</b>	<b>336 788</b>
Ingående avskrivningar	-336 788	-336 788
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-336 788</b>	<b>-336 788</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ny port till fastighetens baksida & cykelrum	0	42 293
Omklassificering	0	-42 293
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	25 684	29 314
Avräkningskonto förvaltare	516 461	433 564
	<b>542 145</b>	<b>462 878</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	16 314	16 314
Kabel-tv	0	4 019
Hiss serviceavtal	3 178	3 259
Bredband	3 695	8 277
Ekonomisk förvaltning	12 430	11 875
Hemsida	2 014	2 014
Bostadsrätterna, medlemsavgift	5 220	5 220
Serviceavtal	23 980	19 365
Fastighetsskötsel	0	3 034
	<b>66 831</b>	<b>73 377</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	287 819	284 546
	<b>287 819</b>	<b>284 546</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,95	2025-02-04	2 278 959	2 278 959
Stadshypotek	2,51	2026-01-30	2 210 595	2 210 595
Stadshypotek	4,10	2025-02-04	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek	4,10	2025-01-02	1 900 000	2 000 000
Stadshypotek	3,55	2025-03-27	1 730 000	1 730 000
			<b>9 919 554</b>	<b>10 019 554</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			7 708 959	7 808 959

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Nästkommande års amortering: 0 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 7 708 959 kr

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	54 285	67 243
Revision	23 000	22 800
Fastighetsel	4 078	8 851
Fjärrvärme	44 456	44 254
Städning	3 994	3 244
Vatten- och avlopp	17 573	11 416
Avfallshantering	5 842	4 515
Trädgård	3 055	0
Förutbetalda avgifter och hyror	86 563	196 372
	<b>242 846</b>	<b>358 695</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 701 000	10 701 000
	<b>10 701 000</b>	<b>10 701 000</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen beslutade under året att höja årsavgiften med 5 % från och med 1 januari 2025.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Felix Mörée  
Ordförande

Kerstin Burén

Kajsa Falkner

Martina Palme

Line Verheij

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Eken\_nr\_14.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-21 14:20:07

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDREAS HOLMAN (19860423XXXX) Revisor	2025-04-21 14:20:06
 FELIX MÖRÉE (19910522XXXX) Ordförande	2025-04-16 12:57:24
 LINE ANNET VERHEIJ (19940429XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-19 13:48:24
 Kajsa Falkner (19631017XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-17 09:29:08
 KERSTIN BURÉN (19540427XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-16 09:32:18
 Ulrika Martina Palme (19661110XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-16 07:55:45



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Eken\_nr\_14.pdf (790587 byte)

3A9F9C4B9E92BC482D0A4495B8043CC692139F4A927A31171228BC8E4590D429B05F378BEA5F17C537C4  
92FEA91E8D0BE860C328BFB2D8A96D56F128CBCC43FD

<https://esign.summera.support/verify>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eken nr 14, org.nr. 702000-4367

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken nr 14 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsmed 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eken nr 14 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor




# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-21 14:21:11

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDREAS HOLMAN (19860423XXXX) Revisor

2025-04-21 14:21:11



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (105436 byte)

6BDE6BD83C015227A84B5157E990A6448A124C2D3ECF37C208460CAD5991FDD83E4E99190556B256F87E  
0831ACBC50C20627DF1990C9EBACCF80692620576BF8

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support