

# Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Norra Eken

769625-6499



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Eken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</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.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-12. Stadgar registrerades 2018-01-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kållandsö 2	-	Stockholms kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 897 kvm. Byggnadernas totalyta är 2897 kvm.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i:

GA:1 Körbana,belysningsstolpar och trottoar,gemensam med Kållandsö 3(Brf Södra Eken) och Kållandsö 4 (AB Familjebostäder).

GA:2 Körbana,parkeringsplatser,trottoar,belysningsstolpar ink.ledninga r och dagvattebledningar,gemensam med Kållandsö 3 (Brf Södra Eken).

Andelsta för GA:1 är fastställda till 373/1114. Andelstalen för GA: 2 är fastställda till 30/38.

### Styrelsens sammansättning

Marcin Domeracki	Ordförande
Angelica Nielsen	Styrelseledamot
Fanny Lampel	Styrelseledamot
Fredrik Westander	Styrelseledamot
Alexander Binderis	Styrelseledamot
Tomas Wikström	Suppleant
Elin Malmberg	Suppleant

## Valberedning

Stefan Reitzner  
Nils-Gunnar Eklund

## Firmateckning

Två ledamöter i förening.

## Revisorer

Ella Bladh                      Revisor                      Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB                      Huvudansvarig

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-22. Skifte av ordinarie respektive suppleant i styrelsen.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-03. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning      Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2024 har individuell och förbrukningsbaserad debitering av varmvattenförbrukning införts. Nya mätare för avläsning har köpts och installerats. Kostnaderna för varmvatten är förhållandevis små i de flesta fall, men det är en god princip att var och en ansvarar för sin förbrukning.

Utöver de förväntat höga avskrivningskostnaderna har den allmänna kostnadsstegringen de senaste åren en negativ påverkan på föreningens ekonomi. En viktig faktor är vidare stigande räntekostnader. Föreningen befinner sig i ett skede där räntan på föreningens lån stegvis höjs, i takt med att lånen läggs om och räntekostnaderna ökar. Hittills har ett av tre lån med tidigare låg ränta lagts om, det andra lånet läggs om under 2025 och det sista under 2027.

Årsavgiften höjdes under 2024 med 10 procent och under 2023 med 7 procent. För 2025 var höjningen 2 procent. Styrelsen kommer att värdera behovet av avgiftsförändringar inför varje nytt verksamhetsår. Olika andra åtgärder vidtas för att sänka kostnader, där det är effektivt.

### Förändringar i avtal

Administration och debitering av el från laddstolpar har skiftat till Voltiva, redan innan det tidigare leverantören Eways gick i konkurs under 2024.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 61 och slut var 60 st. Tillkommande medlemmar 4 och avgående medlemmar 5. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 736 558	2 481 790	2 214 402	2 204 426
Resultat efter fin. poster	-430 168	-437 944	-139 761	-737 106
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	217 275	144 850	72 425	434 550
Taxeringsvärde	93 800 000	93 800 000	93 800 000	69 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	879	814	764	761
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,0	94,2	84,5	94,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 822	8 913	9 037	9 161
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 822	8 913	9 037	9 161
Sparande per kvm totalyta, kr	128	126	229	22
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	47	46	43
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	122	93	72
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	36	27	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	209	205	167	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,01	1,79	1,27	1,48
Räntekänslighet (%)	10,04	10,95	11,82	12,04

**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 vatten (totalt 75 111 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

**Genomsnittlig skuldränta** - årets räntekostnader för lånen delat med (IB lån + UB lån delat med 2)

## Uppllysning vid förlust

Utöver de förväntat höga avskrivningskostnaderna har den allmänna kostnadsstegringen de senaste åren en negativ påverkan på föreningens ekonomi. En viktig faktor är vidare stigande räntekostnader. Föreningen befinner sig i ett skede där räntan på föreningens lån stegvis höjs, i takt med att lånen läggs om och räntekostnaderna ökar. Hittills har ett av tre lån med tidigare låg ränta lagts om, det andra lånet läggs om under 2025 och det sista under 2027.

Årsavgiften höjdes under 2025 med 2 procent, under 2024 med 10 procent och under 2023 med 7 procent. Styrelsen kommer att värdera behovet av avgiftsförändringar inför varje nytt verksamhetsår. Olika andra åtgärder vidtas för att sänka kostnaderna.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	62 978 000	-	-	62 978 000
Upplåtelseavgifter	37 007 000	-	-	37 007 000
Fond, yttre underhåll	144 850	-	72 425	217 275
Balanserat resultat	-1 504 511	-437 944	-72 425	-2 014 880
Årets resultat	-437 944	437 944	-430 168	-430 168
<b>Eget kapital</b>	<b>98 187 395</b>	<b>0</b>	<b>-430 168</b>	<b>97 757 227</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 014 880
Årets resultat	-430 168
<b>Totalt</b>	<b>-2 445 048</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	72 425
Balanseras i ny räkning	-2 517 473
	<b>-2 445 048</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 736 558	2 481 790
Övriga rörelseintäkter	3	1	20 946
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 736 559</b>	<b>2 502 736</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 439 323	-1 267 761
Övriga externa kostnader	8	-348 883	-352 064
Personalkostnader	9	-68 994	-61 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-802 140	-802 140
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 659 340</b>	<b>-2 483 391</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>77 219</b>	<b>19 345</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 428	8 984
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-516 815	-466 273
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-507 387</b>	<b>-457 289</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-430 168</b>	<b>-437 944</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-430 168</b>	<b>-437 944</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	122 310 153	123 112 293
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>122 310 153</b>	<b>123 112 293</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>122 310 153</b>	<b>123 112 293</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 967	32 641
Övriga fordringar	12	1 366 515	1 123 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	170 972	122 231
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 550 454</b>	<b>1 278 048</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		170 869	172 119
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>170 869</b>	<b>172 119</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 721 323</b>	<b>1 450 166</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>124 031 476</b>	<b>124 562 459</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		99 985 000	99 985 000
Fond för yttre underhåll		217 275	144 850
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 202 275</b>	<b>100 129 850</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 014 880	-1 504 511
Årets resultat		-430 168	-437 944
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 445 048</b>	<b>-1 942 455</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>97 757 227</b>	<b>98 187 395</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	9 475 000	18 450 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 475 000</b>	<b>18 450 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		16 082 500	7 370 000
Leverantörsskulder		258 384	112 993
Övriga kortfristiga skulder		2 420	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	455 945	442 072
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 799 249</b>	<b>7 925 065</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>124 031 476</b>	<b>124 562 459</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>77 219</b>	<b>19 345</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	802 140	802 140
	<b>879 359</b>	<b>821 485</b>
Erhållen ränta	9 428	8 984
Erlagd ränta	-532 188	-439 822
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>356 599</b>	<b>390 647</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 045	-49 584
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	177 058	41 387
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>502 612</b>	<b>382 449</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-262 500	-360 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-262 500</b>	<b>-360 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>240 112</b>	<b>22 449</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 273 747</b>	<b>1 251 298</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 513 859</b>	<b>1 273 747</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Eken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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	120 år
---------	--------

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.

### Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

### 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 354 770	2 157 012
Hysesintäkter, p-platser	134 400	119 948
Kabel-TV/Bredband	115 852	116 160
Vatten	75 111	70 224
El	15 800	14 200
Övriga intäkter	40 625	4 246
<b>Summa</b>	<b>2 736 558</b>	<b>2 481 790</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-3
Elprisstöd	0	20 949
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>20 946</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	1 099
Städning	50 201	46 740
Besiktning och service	178 364	67 753
Trädgårdsarbete	93 261	109 222
Snöskottning	117 803	112 520
<b>Summa</b>	<b>439 629</b>	<b>337 334</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 957	219
Dörrar och lås/porttele	1 530	9 276
VA	10 715	0
Värme	0	1 500
Ventilation	27 965	0
El	0	8 824
Hissar	63 853	40 230
Garage och p-platser	0	900
<b>Summa</b>	<b>108 020</b>	<b>60 949</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	102 989	136 768
Uppvärmning	378 886	351 995
Vatten	124 861	105 706
Sophämtning	50 198	48 999
<b>Summa</b>	<b>656 934</b>	<b>643 468</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	68 807	63 355
Kabel-TV	0	5 759
Bredband	0	13 695
Bredband/Kabeltv	118 746	97 263
Arvode teknisk förvaltning	47 187	45 939
<b>Summa</b>	<b>234 740</b>	<b>226 011</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Programvaror	10 143	0
Förbrukningsmaterial	1 597	20 449
Övriga förvaltningskostnader	190 826	203 197
Juridiska kostnader	7 375	0
Revisionsarvoden	54 875	52 938
Ekonomisk förvaltning	84 067	75 480
<b>Summa</b>	<b>348 883</b>	<b>352 064</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Sociala avgifter	16 494	13 126
<b>Summa</b>	<b>68 994</b>	<b>61 426</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	516 780	466 273
Övriga räntekostnader	35	0
<b>Summa</b>	<b>516 815</b>	<b>466 273</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	129 945 000	129 945 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>129 945 000</b>	<b>129 945 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 832 707	-6 030 567
Årets avskrivning	-802 140	-802 140
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 634 847</b>	<b>-6 832 707</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>122 310 153</b>	<b>123 112 293</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 301 080</i>	<i>33 301 080</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000
<b>Summa</b>	<b>93 800 000</b>	<b>93 800 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	21 983	21 547
Övriga kortfristiga fordringar	1 542	0
Nabo Klientmedelskonto	626 881	480 512
Borgo	716 109	621 117
<b>Summa</b>	<b>1 366 515</b>	<b>1 123 176</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 261	47 013
Försäkringspremier	77 279	5 458
Förvaltning	41 432	69 760
<b>Summa</b>	<b>170 972</b>	<b>122 231</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-05-20	3,11 %	7 107 500	7 270 000
Nordea Hypotek	2027-05-19	1,01 %	9 525 000	9 575 000
Nordea Hypotek	2025-05-26	1,28 %	8 925 000	8 975 000
<b>Summa</b>			<b>25 557 500</b>	<b>25 820 000</b>
Varav kortfristig del			16 082 500	7 370 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 057 500 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 944	5 601
El	10 346	11 701
Uppvärmning	48 851	50 920
Vatten	31 012	24 852
Löner	44 500	44 500
Sociala avgifter	13 980	13 980
Utgiftsräntor	48 662	64 035
Förutbetalda avgifter/hyror	230 650	206 483
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>455 945</b>	<b>442 072</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

## Underskrifter

Första den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stockholm

---

Angelica Nielsen  
Styrelseledamot

---

Fanny Lampel  
Styrelseledamot

---

Fredrik Westander  
Styrelseledamot

---

Marcin Domeracki  
Ordförande

---

Alexander Binderis  
Styrelseledamot

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Eken, org.nr 769625-6499

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Eken för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norra Eken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 2 säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår 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 min elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor