

Årsredovisning 2025

Brf Eken N:r 12

702000-4391



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eken N:r 12

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-04 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
Fortifikationen 2	1932	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1932.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 442 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 442 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sabina Grönberg	Ordförande
Ann Stödborg	Styrelseledamot
Anni Lehtosalo	Styrelseledamot
Gunilla Lund	Styrelseledamot
Anna Åhlin	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Rävisor AB	Revisor
Rävisor AB	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1993** ● renovering av fönsterbågar och karmar
- 1997** ● installation av ny hissmotor
- 1998** ● byte av rörstammar
- 2001** ● byte av elstammar
- 2003** ● ommålning av trapphus
- 2005** ● lagning av skador på fasaden
- 2006** ● målning utvändigt av fönster och vädringsbalkongdörrar
- 2009** ● balkongbyggnation mot gård
- 2010** ● ny undercentral för fjärrvärme
- 2012** ● renovering av tvättstuga inkl ny utrustning
- 2013** ● byte av plåttak inkl talvärme
- 2014** ● balkongbyggnation mot gatan
- 2015** ● insättning av säkerhetsdörrar
- 2016** ● dränering, isolering av husgrund mot gården, renovering av gården
- 2019** ● installation av fiber i samtliga lägenheter
- 2020** ● renovering av samtliga fönster och balkongdörrar. Installation av automatisk tändning i trapphus
- 2021** ● renovering av hiss (ny hisskorg, nytt styrsystem). Stamspolning av samtliga avloppsstammar
- 2022** ● renovering av nedre delen av fasaden och vädringsbalkongerna. Automatisk dörröppnare till porten installerad
- 2025** ● dränering av gården

Planerade underhåll

2026 ● Relining av liggande avloppsrör under huset och ställa iordning ett rum för förpackningsinsamling.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB
Fastighetsskötsel FT Drift AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Vi har under flera år haft problem med att vatten läcker från gården in i källaren. Ett omfattande markarbete på gården genomfördes 2016 där bland annat en dränering av gården genomfördes. Tyvärr kvarstod i viss mån problemen med fuktinsläpp/vattenläckage och vi gjorde därför om delar av dräneringen under 2025. I samband med det sattes ett lågt sittande fönster och några ventiler igen. Detta för att förhindra att vatten rinner in i källaren vid ett störtregn, sk hundraårsregn.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 479 613	1 476 491	1 225 312	984 626
Resultat efter fin. poster	-134 332	177 912	2 564	-1 371 590
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	668 070	477 270	357 000	166 200
Taxeringsvärde	62 400 000	63 600 000	63 600 000	63 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 031	1 031	858	694
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,5	100,0	100,0	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 547	5 645	5 885	5 846
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 547	5 645	5 885	5 846
Sparande / kvm totalyta, kr	28	253	179	42
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	23	37	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	214	207	198	178
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	36	26	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	281	266	262	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	2,55	2,29	1,59
Räntekänslighet (%)	5,38	5,48	6,86	8,42

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.

Upplysning vid förlust

Under 2025 har kostnaden för diverse reparationer varit betydligt större än budgeterat och årets resultat hamnade på en förlust. För att skapa ett mer robust ekonomiskt läge kommer vi behöva höja avgifterna under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	107 678	-	-	107 678
Upplåtelseavgifter	1 575 377	-	-	1 575 377
Fond, yttre underhåll	477 270	-	190 800	668 070
Balanserat resultat	-4 961 368	177 912	-190 800	-4 974 257
Årets resultat	177 912	-177 912	-134 332	-134 332
Eget kapital	-2 623 131	0	-134 332	-2 757 463

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 974 257
Årets resultat	-134 332
Totalt	-5 108 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	187 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-54 625
Balanseras i ny räkning	-5 241 164
	-5 108 589

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 479 613	1 476 491
Övriga rörelseintäkter	3	45 029	-1
Summa rörelseintäkter		1 524 642	1 476 490
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 193 565	-757 994
Övriga externa kostnader	9	-94 099	-117 249
Personalkostnader	10	-29 752	-29 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-120 156	-184 632
Summa rörelsekostnader		-1 437 572	-1 089 627
RÖRELSERESULTAT		87 070	386 863
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 230	3 870
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-222 633	-212 822
Summa finansiella poster		-221 403	-208 952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-134 332	177 912
ÅRETS RESULTAT		-134 332	177 912

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	5 331 217	5 451 373
Pågående projekt		43 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 374 967	5 451 373
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 377 767	5 454 173
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 235	19 136
Övriga fordringar	14	6 203	8 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	47 789	52 771
Summa kortfristiga fordringar		57 227	80 143
Kassa och bank			
Kassa och bank		431 100	546 500
Summa kassa och bank		431 100	546 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		488 327	626 643
SUMMA TILLGÅNGAR		5 866 094	6 080 816

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 683 055	1 683 055
Fond för yttre underhåll		668 070	477 270
Summa bundet eget kapital		2 351 125	2 160 325
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 974 257	-4 961 368
Årets resultat		-134 332	177 912
Summa ansamlad förlust		-5 108 589	-4 783 457
SUMMA EGET KAPITAL		-2 757 463	-2 623 131
Avsättningar			
Avsättningar		223 800	207 600
Summa avsättningar		223 800	207 600
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 621 250	5 278 000
Summa långfristiga skulder		3 621 250	5 278 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 378 000	2 862 500
Leverantörsskulder		139 748	112 279
Skatteskulder		3 833	4 712
Övriga kortfristiga skulder		5 760	5 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	251 166	233 079
Summa kortfristiga skulder		4 778 507	3 218 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 866 094	6 080 816

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	87 070	386 863
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	120 156	184 632
	207 226	571 495
Erhållen ränta	1 230	3 870
Erlagd ränta	-207 268	-216 556
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 189	358 810
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 916	-14 472
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 295	62 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53 400	406 381
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-43 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 750	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	16 200	16 200
Amortering av lån	-141 250	-345 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-125 050	-328 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	-115 400	77 581
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	546 500	468 920
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	431 100	546 500

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eken N:r 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	0,90 %
Yttertak	1,32 %
Fasader	3,16 %
Balkonger	2,26 %
Fönster	1,81 %
Stamledningar VA	2,75 %
Stamledningar Värme	4,22 %
Styr & övervakning	4,22 %
El	2,43 - 3,33 %
Hissar	2,04 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 439 352	1 439 352
Kabel-TV/Bredband	31 200	31 200
Övriga intäkter	9 061	5 939
Summa	1 479 613	1 476 491

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Övriga intäkter	26 505	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	18 525	0
Summa	45 029	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	24 438	26 328
Städning	47 383	44 727
Besiktning och service	14 075	23 737
Trädgårdsarbete	1 334	0
Snöskottning	7 746	4 068
Summa	94 976	98 860

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	37 776	0
Tvättstuga	6 723	4 861
Dörrar och lås/porttele	29 463	985
VA	0	51 063
Värme	52 873	55 578
Ventilation	15 938	0
El	71 437	0
Hissar	0	5 599
Gård/markytor	195 525	11 870
Försäkringsärende/vattenskada	78 253	0
Summa	487 988	129 956

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	0	2 213
Gård/markytor	54 625	0
Summa	54 625	2 213

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	41 205	33 679
Uppvärmning	308 504	298 133
Vatten	56 057	52 451
Sophämtning	30 080	26 572
Summa	435 846	410 835

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 298	37 889
Kabel-TV	0	1 853
Bredband	34 008	34 008
Fastighetsskatt	44 824	42 380
Summa	120 130	116 130

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 515	0
Övriga förvaltningskostnader	35 347	19 967
Juridiska kostnader	0	44 531
Revisionsarvoden	11 863	13 425
Ekonomisk förvaltning	38 596	36 820
Bankkostnader	2 778	2 296
Summa	94 099	117 039

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	26 000	26 000
Sociala avgifter	3 752	3 752
Summa	29 752	29 752

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	222 633	212 364
Övriga räntekostnader	0	458
Summa	222 633	212 822

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 415 706	8 415 706
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 415 706	8 415 706
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 964 333	-2 779 701
Årets avskrivning	-120 156	-184 632
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 084 489	-2 964 333
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 331 217	5 451 373
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>340 000</i>	<i>340 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 400 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	45 000 000
Summa	62 400 000	63 600 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 203	7 633
Övriga fordringar	0	603
Summa	6 203	8 236

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 390	9 830
Försäkringspremier	14 156	12 986
Bredband	11 336	11 336
Förvaltning	17 907	18 619
Summa	47 789	52 771

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-07-30	3,55 %	967 500	977 500
Stadshypotek	2028-06-30	3,40 %	1 421 250	1 432 500
Stadshypotek	2026-06-30	1,42 %	2 610 500	2 730 500
Stadshypotek	2026-02-13	3,75 %	300 000	300 000
Stadshypotek	2027-09-01	3,25 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-06-30	1,36 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2027-09-30	4,34 %	1 200 000	1 200 000
Summa			7 999 250	8 140 500
Varav kortfristig del			4 378 000	2 862 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 274 250 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 520	6 643
Fastighetsskötsel	-1	-1
El	4 008	3 382
Uppvärmning	40 847	41 788
Utgiftsräntor	32 042	16 677
Vatten	14 066	12 396
Förutbetalda avgifter/hyror	123 309	122 819
Beräknat revisionsarvode	29 375	29 375
Summa	251 166	233 079

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 600 500	8 600 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har under flera år haft problem med att vatten läcker från gården in i källaren. Ett omfattande markarbete på gården genomfördes 2016 där bland annat en dränering av gården genomfördes. Tyvärr kvarstod i viss mån problemen med fuktinsläpp/vattenläckage och vi gjorde därför om delar av dräneringen under 2025. I samband med detta sattes ett lågt sittande fönster och några ventiler igen. Detta för att förhindra att vatten rinner in i källaren vid ett störtregn, sk hundraårsregn.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Stockholm

Ann Stöddberg
Styrelseledamot

Anni Lehtosalo
Styrelseledamot

Gunilla Lund
Styrelseledamot

Sabina Grönberg
Ordförande

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 15:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 15:14

DOCUMENT ID:

rJmRxMVi-g

ENVELOPE ID:

r1fRgMVjZl-rJmRxMVi-g

DOCUMENT NAME:

Brf Eken N:r 12, 702000-4391 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

8bf2983343a2f243a428d8690507b0f1b3a28e48ec7bea
a518a0ca5813f808c31d2da67d18c1de8fa799d0f4f1e0c
896090584e56f04681c2533b96ae70735dd

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANN STÖDBERG annstodberg@yahoo.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 18:35 27.03.2026 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.141.114
2. Sabina Mari-Ann Grönberg sabina.gronberg@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 09:42 28.03.2026 09:29	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.141.109
3. GUNILLA LUND gunillaaf.lund@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 22:49 31.03.2026 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.141.161
4. ANNI LEHTOSALO anni.lehtosalo@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 14:37 30.03.2026 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.114.50
5. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:51 08.04.2026 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken N:r 12,
702000-4391**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Eken N:r 12** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Eken N:r 12**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 15:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 15:14

DOCUMENT ID:

SJbm0eGEi-e

ENVELOPE ID:

HJfCeM4sZg-SJbm0eGEi-e

DOCUMENT NAME:

RB Eken Nr 12.pdf

2 pages

SHA-512:

15c44fe7cc6c4bfb7e588736401a0cb2aadfed9fb9c25bb
dc8cebff93fdec19d6b73a524dba9a509c05277bd09bab
292f6dd9d0e26d149c61f3d9ab14c4293e7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	08.04.2026 15:50	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	08.04.2026 15:50	Low	IP: 188.149.207.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed