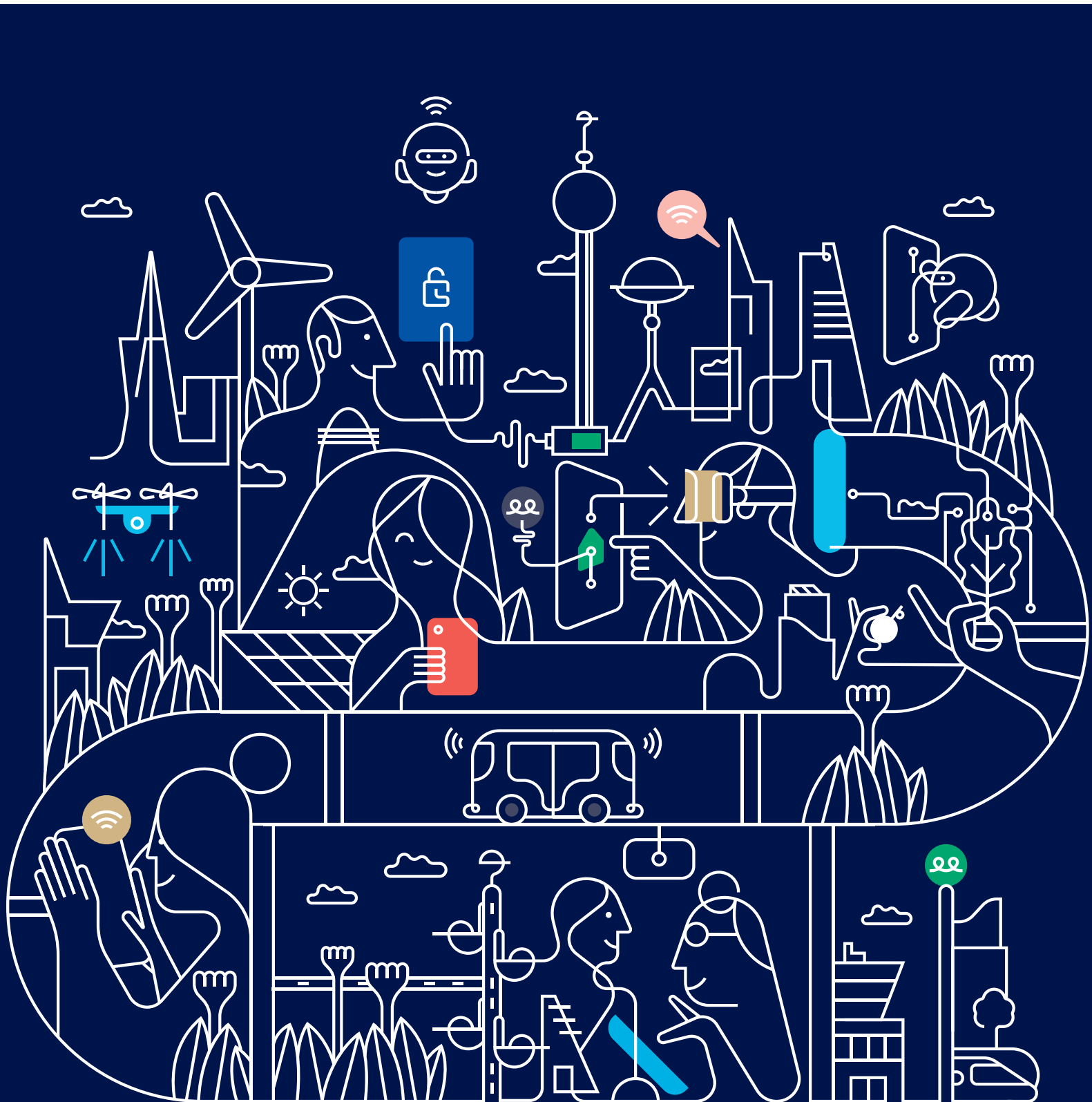




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Eken nr 25



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Andras Lukacsi	Ordförande
Peter Ron Boström	Ledamot
Marcus Eliasson	Ledamot
Nils Håkan Peter Jonsson	Ledamot
Fredrik Claes Erik Marklund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christian Kromné	Ordinarie Extern	BRF REVISION/REVISE
------------------	------------------	---------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OFFERGÅRDEN 1	1959	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via centralvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.

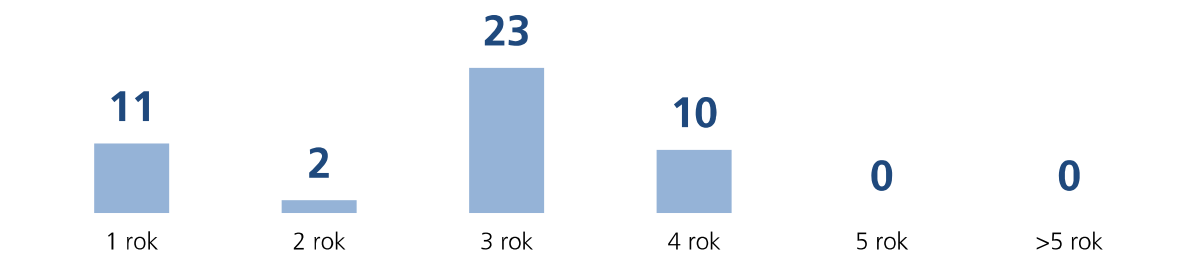
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 123 m², varav 3 123 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
2 st torkrum inkl mangel	Återvinning av värme från torkskåp förutom från ventilationssystemet.
Gemensamhetsrum	Pingisbord
Barnvagnsrum	Nedre källarplan
2 st cykelförråd	
Bastu med relaxavdelning	Toalett installerad 2019
Styrelserum	Övernattningsrum
Tvättstuga	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Skorstensrenovering	2022	Ny plåtbeklädnad
Nya branddörrar i källarplanet	2022	Pågående
Låssystem	2022	Pågående
Torktumlare tvättstugan	2022	Ny torktumlare installerad
Byte av portkodsdosor	2022	Byte av kablage och dosor efter elfel
Nya dörrar upp till taket	2022	Byta av dörrar upp till taket
Byte av portkodsdosor	2021	
Ljudisolering i tvättstugan samt pingisrummet	2021	Ljudisolerande takplattor
Tvättstuga	2020	Byte av tvättmaskiner/torkskåp
Stambyte	2019	
Byte till nya hissar	2019	
Fönsterbyte	2018	
Genomgång av fläktar	2018	
Värmeåtervinning	2017	Batterier på taket har rengjorts. Isoleringen av rören har förnyats. Har installerats på samtliga radiatorer
Termostater /VVS	2017	
Tvättstugan	2016	Ny mangel har köpts in och tvättmedelskoppar bytts ut till mögelskyddat material.
Ventilation OVK-åtgärd	2016	Byte till rätt ventilationsdon i kök och badrum. OVK ej godkänd.
Rensning av frånluftskanaler	2015	Inför OVK
Bergvärme och värmepumpar kompletterat med fjärrvärme har installerats	2015	5 års garanti
Tvättstugan	2015	Ny torktumlare installerad
Parkeringsrutor målats o vissa har breddats	2015	27 st parkeringsplatser
Spolning av stammar, underhåll	2014	
Mätning av radon	2014 - 2016	Godkänd
Målning av trapphusen	2013	
Målning av fönster och bleck	2010 - 2012	
Ultraljudsmätning av avloppsrör	2010	
Omläggning av tak	2002 - 2003	
Omputsning av fasad	1997	
Renovering av balkonger	1990	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte till LED lampor i tvättstuga och torkrum	2022	
Byte av brandsläckare i trapphus och källarplan	2022	
Renovering av tilluftsventil skyddsrummet	2022	Vid port 98
Ommålning av torkrum/mangelrum	2022	
Laddstolpar till Elbil	2026	I samband med ombyggnation av gården ska även möjligheten att installera laddstolpar ses över
Ombyggnation parkering och gård	2026	I samband med ombyggnation av Sköndalsvägen behöver parkering och tomten planeras och byggas om för att göra plats.
Besiktning & dränering	2026	Besiktning och eventuellt dränering av fastigheten

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

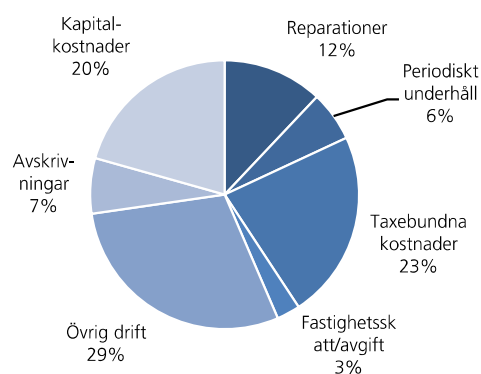
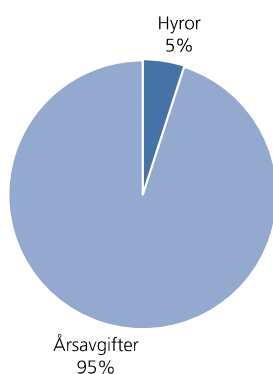
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Internet uppkopplingstyp	Bredband / fiber
Fastighetsskötsel	Delagott AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV- kabelleverantör	Tele 2 "8 favoriter" ingår i månadsavgiften
Hiss	Kone
Grönyteskötsel	GK Mark & Trädgård
Elektronikavfall	Remondis International
Serviceavtal DRS Bergvärme	Indoor AB
Internetleverantör	Telenor (Uppsagt, avslutas 2026)
Internetleverantör	Bahnhof (Ingår i månadsavgiften)
Källsortering och grovsopor	Stockholms fastighetsägareservice

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 2 701 873	2021 2 437 156
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 286 799	2 233 035
Finansiella intäkter	4 749	417
Minskning kortfristiga fordringar	502	47 047
Ökning av kortfristiga skulder	0	33 794
	2 292 050	2 314 294
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 771 049	1 156 016
Finansiella kostnader	502 673	478 161
Minskning av långfristiga skulder	78 600	415 400
Minskning av kortfristiga skulder	357	0
	2 352 679	2 049 577
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 641 244	2 701 873
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-60 629	264 717

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	676	659	659
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 922	8 948	9 081	9 389
Elkostnad/m ² totalyta	106	67	62	86
Värmekostnad/m ² totalyta	28	25	25	27
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	19	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	161	153	159	151
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-145	436	-34	-12 662
Nettoomsättning (tkr)	2 285	2 233	2 145	2 143

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 123 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	343 597	0	0	343 597
Upplåtelseavgifter	1 054 145	0	0	1 054 145
Fond för yttre underhåll	372 344	195 000	0	177 344
S:a bundet eget kapital	1 770 086	195 000	0	1 575 086
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-23 811 102	-195 000	436 057	-24 052 159
Årets resultat	-145 394	-145 394	-436 057	436 057
S:a fritt eget kapital	-23 956 496	-340 394	0	-23 616 102
S:a eget kapital	-22 186 410	-145 394	0	-22 041 016

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-145 394
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 616 102
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 000
summa balanserat resultat	-23 956 496

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

145 251
-23 811 245

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 284 537	2 233 028
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 263	7
Summa rörelseintäkter		2 286 799	2 233 035
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 480 013	-876 459
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 017	-113 024
Personalkostnader	Not 6	-121 019	-166 532
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-163 219	-163 219
Summa rörelsekostnader		-1 934 268	-1 319 235
RÖRELSERESULTAT		352 531	913 800
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 749	417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-502 673	-478 161
Summa finansiella poster		-497 924	-477 744
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-145 394	436 057
ÅRETS RESULTAT		-145 394	436 057

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	3 487 320	3 650 539
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 487 320	3 650 539
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 490 120	3 653 339
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 063	2 363
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 648 441	2 711 484
Summa kortfristiga fordringar		2 651 504	2 713 847
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 213	0
Summa kassa och bank		1 213	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 652 716	2 713 847
SUMMA TILLGÅNGAR		6 142 836	6 367 186

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 397 742	1 397 742
Fond för yttre underhåll	Not 13	372 344	177 344
Summa bundet eget kapital		1 770 086	1 575 086
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 811 102	-24 052 159
Årets resultat		-145 394	436 057
Summa fritt eget kapital		-23 956 496	-23 616 102
SUMMA EGET KAPITAL		-22 186 410	-22 041 016
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	24 380 000	16 970 000
Summa långfristiga skulder		24 380 000	16 970 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 484 800	10 973 400
Leverantörsskulder		92 850	100 285
Skatteskulder		1 542	0
Övriga skulder		8 683	11 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	361 370	353 232
Summa kortfristiga skulder		3 949 246	11 438 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 142 836	6 367 186

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Bastu	20 år	20 år
Markarbete	50 år	50 år
Fönster	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 162 392	2 110 907
Hyror parkering	113 400	113 400
Överlåtelse/pantsättning	6 279	0
Avgift andrahandsuthyrning	805	8 722
Gästlägenhet	1 650	0
Öresutjämning	10	0
	2 284 537	2 233 028

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	2 263	7
	2 263	7

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 189	40 568
	Fastighetsskötsel beställning	6 514	11 673
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 161	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 682	42 435
	Snöröjning/sandning	58 157	37 770
	Städning entreprenad	39 118	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 050	0
	Hissbesiktning	3 121	3 034
	Myndighetstillsyn	0	2 460
	Gemensamma utrymmen	959	0
	Gård	0	875
	Serviceavtal	33 744	33 744
	Förbrukningsmateriel	9 928	1 491
	Brandskydd	5 790	0
	Fordon	5 919	0
		261 332	174 050
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	21 782	0
	Gemensamma utrymmen	10 777	0
	Tvättstuga	70 872	1 424
	Entré/trapphus	28 279	782
	Lås	27 693	18 998
	VVS	7 989	3 019
	Värmeanläggning/undercentral	2 520	0
	Ventilation	15 155	0
	Elinstallationer	16 631	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	42 494	0
	Hiss	6 339	0
	Tak	41 500	0
		292 030	24 223
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	26 500
	Entré/trapphus	145 251	0
		145 251	26 500
	Taxebundna kostnader		
	El	331 896	208 972
	Värme	88 610	76 942
	Vatten	67 398	63 323
	Sophämtning/renhållning	63 521	70 615
	Grovsopor	590	0
		552 015	419 852
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 326	67 456
	Kabel-TV	98 185	90 843
	Bredband	0	6 422
		159 511	164 721
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 874	67 114
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 480 013	876 459

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	-130	0
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	18 563	0
	Föreningskostnader	950	563
	Fritids- och trivselkostnader	3 547	0
	Förvaltningsarvode	93 503	91 496
	Administration	16 203	3 629
	Konsultarvode	26 368	6 531
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 770
		170 017	113 024
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 800	75 800
	Löner	23 116	64 042
	Sociala kostnader	22 103	26 690
		121 019	166 532
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	24 990	24 990
	Förbättringar	113 229	113 229
	Markanläggning	25 000	25 000
		163 219	163 219

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 393 218	7 393 218
	Utgående anskaffningsvärde	7 393 218	7 393 218
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 742 679	-3 579 460
	Årets avskrivningar enligt plan	-163 219	-163 219
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 905 898	-3 742 679
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 487 320	3 650 539
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	714 000	714 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	21 000 000
		65 000 000	48 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 000 000	48 000 000
		65 000 000	48 000 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 307	144 307
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	144 307	144 307
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-144 307	-144 307
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-144 307	-144 307
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 969	22 969
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 969	22 969
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 969	-22 969
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 969	-22 969
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	8 409	8 393
	Skattefordran	0	1 218
	Klientmedel hos SBC	1 585 304	1 651 464
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 409
		2 648 441	2 711 484

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	177 344	250 000
	Reservering enligt stadgar	195 000	144 000
	Reservering enligt tidigare beslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-216 656
	Vid årets slut	372 344	177 344

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	3,910 %	4 000 000	4 000 000	2024-09-30
Handelsbanken	3,890 %	6 150 000	6 150 000	2025-10-30
Handelsbanken	2,110 %	7 500 000	7 500 000	2029-01-30
Handelsbanken	1,840 %	7 000 000	7 000 000	2027-03-30
Handelsbanken	1,800 %	2 470 000	2 542 000	2023-04-30
Handelsbanken	3,310 %	744 800	751 400	2023-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		27 864 800	27 943 400	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 484 800	-10 973 400	
		24 380 000	16 970 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 471 800 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	30 800 000	30 800 000

Not 16UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	79 600	76 600
Sociala avgifter	25 010	24 067
Ränta	49 517	44 543
Avgifter och hyror	0	208 022
SBCh	207 243	0
	361 370	353 232

Not 17VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Byte av bredbandsleverantör Ny fiber, nya switchar och ny leverantör via Bahnhof
Bokningssystem och bokningstavlor för tvättstuga, bastu och lokaler
Borttagning av gamla asbestdörrar i fläktrummet på port 98 och 100 samt montering
av nya branddörrar.
Nytt låssystem

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Andras Lukacsi
Ordförande

Peter Ron Boström
Ledamot

Marcus Eliasson
Ledamot

Nils Håkan Peter Jonsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Christian Kromnér
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken nr 25

Org.nr 702000-4458

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 25 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eken nr 25 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Norrköping, det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 162 000	2 162 392	2 162 000
Hyror parkering	109 000	113 400	113 000
Överlåtelse/pantsättning	0	6 279	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	805	0
Gästlägenhet	0	1 650	0
Öresutjämning	0	10	0
Övriga intäkter	0	2 263	0
	2 271 000	2 286 799	2 275 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-45 000	-41 189	-52 000
Fastighetsskötsel beställning	-13 000	-6 514	-9 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-20 161	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-67 000	-20 682	-63 000
Snöröjning/sandning	-42 000	-58 157	-42 000
Städning entreprenad	-52 500	-39 118	0
Städning enligt beställning	-3 000	0	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-16 050	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 121	0
Myndighetstillsyn	-3 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-959	-2 000
Sophantering	0	0	-3 000
Gård	-1 000	0	-2 000
Serviceavtal	-38 000	-33 744	-43 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-9 928	-6 000
Brandskydd	0	-5 790	0
Fordon	0	-5 919	0
	-270 500	-261 332	-225 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-63 000	-21 782	-76 000
Gemensamma utrymmen	0	-10 777	0
Tvättstuga	0	-70 872	0
Entré/trapphus	0	-28 279	0
Lås	0	-27 693	0
VVS	0	-7 989	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 520	0
Ventilation	0	-15 155	0
Elinstallationer	0	-16 631	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-42 494	0
Hiss	0	-6 339	0
Tak	0	-41 500	0
	-63 000	-292 030	-76 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-100 000
Entré/trapphus	0	-145 251	0
	0	-145 251	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-320 000	-331 896	-250 000
Värme	-85 000	-88 610	-83 000
Vatten	-70 000	-67 398	-60 000
Sophämtning/renhållning	-78 000	-63 521	-63 000
Grovsopor	0	-590	0
	-553 000	-552 015	-456 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-75 000	-61 326	-69 000
Kabel-TV	-90 000	-98 185	-95 000
Bredband	-7 000	0	-7 000
	-172 000	-159 511	-171 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-63 383	-69 874	-64 000
	-63 383	-69 874	-64 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	130	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 563	0
Föreningskostnader	-1 000	-950	-11 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-3 547	-1 000
Förvaltningsarvode	-101 000	-93 503	-95 000
Administration	-4 000	-16 203	-5 000
Konsultarvode	0	-26 368	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 162	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 850	-6 000
	-137 000	-170 017	-124 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-7 174	0
Lön - lokalsvård	0	-15 942	-67 500
Styrelsearvode	-75 000	-75 000	-75 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-800	-18 000
Arbetsgivaravgifter	0	-22 103	-48 000
	-75 000	-121 019	-208 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-25 000	-24 990	-25 000
Förbättringar	-114 000	-113 229	-114 000
Markanläggning	-25 000	-25 000	-25 000
	-164 000	-163 219	-164 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 497 883	-1 934 268	-1 588 500
RÖRELSERESULTAT	773 117	352 531	686 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	16	0
Låneräntor	-800 000	-502 629	-400 000
Övriga räntekostnader	0	-44	0
	-800 000	-497 924	-400 000
RESULTAT	-26 883	-145 394	286 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se