



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Eken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad avseende IMD - individuell mätning och debitering för vatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källandsö 3	2014	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2016 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 4 574 kvm. Byggnadernas totalyta är 4574 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Ahlforn	Ordförande
Alen Brkovic	Styrelseledamot
Marie Korsén	Styrelseledamot
Sander De Vries	Styrelseledamot
Thomas Edlund	Styrelseledamot
Andrew MacPherson	Suppleant
Björn Blomquist	Suppleant
Elvi Isaksson	Suppleant

Valberedning

Darinka Medina och Matilda Holmberg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ella Bladh Huvudansvarig revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades under 2023 och sträcker sig fram till 2052.

Utförda historiska underhåll

2023 ● OVK och ventilationsarbeten Rekommendation vart 7 år

2022 ● Stamspolning - Rekommendation vart 7:e år

Planerade underhåll

2026 ● Fasad träpanel målning

Avtal med leverantörer

Bildskärmarna	Atea Serviceavtal Bildskärmarna
Parkeringsövervakning	Apcoa Parking Sverige AB
Bildskärmarna Programvarulicens	AteaSmartsign
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra
Energistyrning	e-gain
Elnät	Ellevio
Laddstolpar	Eways
Elavtal	Fortum
Utemiljö	Habitek Skötsel
Vinterunderhåll	Habitek Vinter
Teknisk fastighetsförvaltning	JM@home
Städning	KEAB gruppen
Hissbesiktning	Kiwa
Hisserviceavtal	KONE AB
Energiövervakning	KTC
Rengöring av sopkärl	Miljöhuset i Stockholm AB
Varmvattenmätning	Minol/Brunata
Snöröjning av gemensamhetsanläggning	Peab
Avfallshämtning	Prezero
Revison	PwC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Köldmediamätning	Team Wåhlin/IVT värmepumpar
Bredband	Telia
Försäkring	Trygg Hansa

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kållandsö GA:1 som omfattar körbana, belysningsstolpar och trottoarer tillsammans med Kållandsö 2 och Kållandsö 4, samt Kållandsö GA:2 som omfattar körbana, parkeringsplatser, trottoar, belysningsstolpar inkl ledningar och dagvattensystem tillsammans med Kållandsö 2. Föreningens andel i GA:1 är 43,8 procent och i GA:2 21 procent.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga lån har omsatts under 2023.

Vi har haft ett mycket förmånligt elavtal till den 2023-09-30 med Fortum, som nu löpt ut. Vi har därför behövt teckna nytt elavtal med Fortum och till aktuellt men betydligt högre marknadspris.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Vi har från 1 juli tecknat egna avtal med Habitek (Utemiljö resp Vinterunderhåll) samt med KEAB gruppen för städning. Habitek och KEAB var tidigare underleverantörer till JM@Home.

Övriga uppgifter

Under året har vi gjort Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och rengöring av ventilationskanaler.

Vi har bytt ut armaturen och lamporna på alla lyktstolpar utomhus som tillhör föreningen till LED lampor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 024 047	3 877 770	3 754 289	3 713 660
Resultat efter fin. poster	-114 449	144 970	66 249	195 062
Soliditet (%)	80	79	79	78
Yttre fond	1 024 844	860 184	670 475	548 266
Taxeringsvärde	147 000 000	147 000 000	109 000 000	109 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	811	786	757	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	91,4	91,3	92,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 820	9 034	9 264	9 543
Skuldsättning per kvm totalyta	8 820	9 034	9 264	9 543
Sparande per kvm totalyta	298	337	294	336
Elkostnad per kvm totalyta, kr	52	45	48	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	51	40	49	45
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	24	22	18
Energikostnad per kvm totalyta	132	110	119	98
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,27	1,24	1,15	1,20
Räntekänslighet (%)	10,87	11,49	12,23	12,72

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 74 544 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.

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

Uppllysning vid förlust

Driftkostnader har ökat med 28 % under året jämfört med föregående året. Reparationer och underhåll samt uppvärmning är några av de kostnader som ökat under året. Vi har ett positivt kassaflöde. Vi följer den ekonomiska utvecklingen noga, och vi har en budget för 2024 som vi följer.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	94 750 000	-	-	94 750 000
Upplåtelseavgifter	64 995 000	-	-	64 995 000
Fond, yttre underhåll	860 184	-55 049	219 709	1 024 844
Balanserat resultat	389 488	200 019	-219 709	369 798
Årets resultat	144 970	-144 970	-114 449	-114 449
Eget kapital	161 139 642	0	-114 449	161 025 193

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	589 507
Årets resultat	-114 449
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-219 709
Totalt	255 349

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	200 526
Balanseras i ny räkning	455 875

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 024 047	3 877 770
Övriga rörelseintäkter	3	38 832	56 377
Summa rörelseintäkter		4 062 879	3 934 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 077 653	-1 627 281
Övriga externa kostnader	9	-213 844	-248 387
Personalkostnader	10	-109 486	-119 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 277 231	-1 277 733
Summa rörelsekostnader		-3 678 214	-3 272 583
RÖRELSERESULTAT		384 665	661 564
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 352	3 699
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-518 466	-520 292
Summa finansiella poster		-499 114	-516 593
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-114 449	144 970
ÅRETS RESULTAT		-114 449	144 970

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	200 216 617	201 493 848
Summa materiella anläggningstillgångar		200 216 617	201 493 848
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		200 216 617	201 493 848
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 047	0
Övriga fordringar	13	1 811 276	1 569 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	121	0
Summa kortfristiga fordringar		1 827 444	1 569 053
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 827 444	1 569 053
SUMMA TILLGÅNGAR			
		202 044 061	203 062 901

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 745 000	159 745 000
Fond för yttre underhåll		1 024 844	860 184
Summa bundet eget kapital		160 769 844	160 605 184
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		369 798	389 488
Årets resultat		-114 449	144 970
Summa fritt eget kapital		255 349	534 458
SUMMA EGET KAPITAL		161 025 193	161 139 642
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	30 726 400	40 343 750
Summa långfristiga skulder		30 726 400	40 343 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 617 350	977 500
Leverantörsskulder		136 974	67 287
Övriga kortfristiga skulder		0	2 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	538 144	531 985
Summa kortfristiga skulder		10 292 468	1 579 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 044 061	203 062 901

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	384 665	661 564
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 277 231	1 277 733
	1 661 896	1 939 297
Erhållen ränta	19 352	3 699
Erlagd ränta	-519 110	-533 788
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 162 138	1 409 207
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 839	-21 562
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73 753	-44 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 194 052	1 343 000
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-977 500	-1 052 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-977 500	-1 052 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	216 552	290 500
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 476 585	1 186 085
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 693 137	1 476 585

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södra 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet 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
Laddstationer	15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet. 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 462 705	3 337 457
Hysesintäkter p-plats	204 770	178 200
Hysesintäkter förråd	77 926	74 930
Bredband	174 240	174 240
Vatten, moms	0	70 414
Varmvatten, moms	74 544	14 753
Elintäkter laddstolpe	11 103	8 800
Övriga intäkter	3 000	0
Pantsättningsavgift	2 625	12 075
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	9 198	6 843
Öres- och kronutjämning	-3	57
Summa	4 024 047	3 877 770

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	27 813
Övriga intäkter	-13 168	28 564
Försäkringsersättning	52 000	0
Summa	38 832	56 377

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	274 376	368 124
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 213	11 838
Fastighetsskötsel gård enl avtal	46 424	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	6 249
Larm och bevakning	1 213	0
Städning enligt avtal	38 099	0
Hissbesiktning	5 804	5 158
Brandskydd	24 889	21 570
Myndighetstillsyn	3 998	0
Gårdkostnader	7 668	1 855
Gemensamma utrymmen	19 745	6 522
Sophantering	22 272	1 619
Garage/parkering	5 640	0
Snöröjning/sandning	111 174	50 848
Serviceavtal	98 709	72 989
Mattvätt/Hyrmattor	52 251	46 697
Förbrukningsmaterial	43 922	4 342
Summa	757 395	597 811

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	3 661	1 188
Trapphus/port/entr	6 998	11 279
Dörrar och lås/porttele	44 451	6 803
VVS	3 692	27 868
Värmeanläggning/undercentral	17 493	11 431
Ventilation	10 097	0
Elinstallationer	1 800	1 656
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 000	2 601
Hissar	25 106	14 490
Skador/klotter/skadegörelse	4 305	0
Summa	120 603	77 316

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	55 049
Ventilation	174 401	0
Elinstallationer	26 125	0
Hiss	0	62 500
Summa	200 526	117 549

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	238 413	207 006
Uppvärmning	233 412	184 209
Vatten	132 243	110 211
Sophämtning/renhållning	61 805	31 454
Summa	665 874	532 880

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	118 007	111 646
Självrisk	35 968	9 500
Kabel-TV	0	1 299
Bredband	179 280	179 280
Summa	333 255	301 725

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 174
Tele- och datakommunikation	1 990	0
Inkassokostnader	3 091	1 535
Revisionsarvoden extern revisor	65 238	51 188
Fritids och trivselkostnader	0	1 911
Föreningskostnader	3 423	14 009
Förvaltningsarvode enl avtal	117 286	114 029
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 000
Administration	8 369	20 516
Konsultkostnader	3 156	39 825
Övrigt	0	2 200
Summa	213 844	248 387

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	92 800	96 600
Arbetsgivaravgifter	16 686	22 582
Summa	109 486	119 182

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	518 452	520 292
Dröjsmålsränta	14	0
Summa	518 466	520 292

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	209 772 415	209 772 415
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	209 772 415	209 772 415
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 278 567	-7 000 834
Årets avskrivning	-1 277 231	-1 277 733
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 555 798	-8 278 567
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	200 216 617	201 493 848
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 091 360</i>	<i>57 091 360</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
Summa	147 000 000	147 000 000

Föreningen erhöll 2020 bidrag från Naturvårdsverket uppgående till 89 915 SEK, vilket motsvarande 50% av anskaffningen av laddstationer.

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	82 163	61 971
Momsavräkning	35 976	27 015
Klientmedel	0	585 994
Inkasso	0	3 482
Transaktionskonto	625 167	0
Borgo räntekonto	1 067 970	890 592
Summa	1 811 276	1 569 053

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	121	0
Summa	121	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2025-03-25	1,04 %	14 921 250	14 931 750
Swedbank	2024-04-12	1,79 %	8 800 000	8 960 000
Swedbank	2026-02-25	0,83 %	9 947 500	9 954 500
Swedbank	2027-02-25	1,71 %	6 675 000	7 475 000
Summa			40 343 750	41 321 250
Varav kortfristig del			9 617 350	977 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 457 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	70 050	70 694
Uppl kostnad arvoden	105 000	108 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 991	34 465
Förutbet hyror/avgifter	330 103	318 026
Summa	538 144	531 985

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen kommer att besluta om eventuell höjning av årsavgiften för 2024 när vi fått räntebesked på ett lån som skall omsättas i början av året.

Underskrifter

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

Stockholm

Alen Brkovic
Styrelseledamot

Göran Ahlforn
Ordförande

Marie Korsén
Styrelseledamot

Sander De Vries
Styrelseledamot

Thomas Edlund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA EKEN 769625-6432 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-08 11:35:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Göran Torsten Ahlforn

Datum

Göran Ahlforn
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-08 11:41:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE KORSÉN

Datum

Marie Korsén
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-08 11:20:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thomas Stefan Edlund

Datum

Thomas Edlund
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-08 11:43:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Alen Brkovic

Datum

Alen Brkovic
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-08 11:12:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sander Douwe De Vries

Datum

Sander De Vries

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-08 12:27:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Eken, org.nr 769625-6432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Eken för år 2023.

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 2023 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 Södra Eken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-08 12:27:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post