



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eken nr 25

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 1958-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OFFERGÄRDEN 1	1959	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1958

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 123 kvm. Byggnadernas totalyta är 3123 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Ron Boström	Ordförande
Lars Olsson	Kassör
Andreas Lennström	Sekreterare
Christer Larsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Christian Robert Kromnér Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhåll tak - Besiktning och lagning av defekter
- 2023** ● Ventilation bastu
Installation av fläkt skorstenen
Underhåll tak - Besiktning och lagning av defekter
- 2022** ● Nya branddörrar i källarplanet
Torktumlare tvättstugan - Ny torktumlare installerad
Byte av portkoddosor - Byte av kablage och dosor efter elfel
Nya dörrar upp till taket - Byta av dörrar upp till taket
Skorstensrenovering - Ny plåtbeklädnad
Låssystem
- 2021** ● Ljudisolering i tvättstugan samt pingisrummet - Ljudisolerande takplattor
Byte av portkodsosor
- 2020** ● Tvättstuga - Byte av tvättmaskiner/torkskåp
- 2019** ● Stambyte
Byte till nya hissar
- 2018** ● Fönsterbyte
Genomgång av fläktar
- 2017** ● Termostater /VVS - Har installerats på samtliga radiatorer
Värmeåtervinning - Batterier på taket har rengjorts. Isoleringen av rören har förnyats.
- 2016** ● Tvättstugan - Ny mangel har köpts in och tvättmedelskoppar bytts ut till mögelskyddat material.
Ventilation OVK-åtgärd - Byte till rätt ventilationsdon i kök och badrum. OVK ej godkänd.
- 2015** ● Tvättstugan - Ny torktumlare installerad
Parkeringsrutor målats o vissa har breddats - 27 st parkeringsplatser
Rensning av frånluftskanaler - Inför OVK
Bergvärme och värmepumpar kompletterat med fjärrvärme har installerats - 5 års garanti
- 2014-2016** ● Mätning av radon - Godkänd
- 2014** ● Spolning av stammar, underhåll
- 2013** ● Målning av trapphusen

2010-2012	●	Målning av fönster och bleck
2010	●	Ultraljudsmätning av avloppsrör
2002-2003	●	Omläggning av tak
1997	●	Omputsning av fasad
1990	●	Renovering av balkonger

Planerade underhåll

2025	●	Renovering av tak
2026	●	Källargångarna - Målning av väggar, tak & golv
2027	●	Elstambyte
2028	●	Markunderhåll

Avtal med leverantörer

Bredband Bahnhof

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes i två omgångar, 20% 1/1 och ytterligare 10% 1/7.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20% och 2024-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Avtal med SBC och DelaGott uppsagt.

Det ersätts av nytt avtal med Fastighetsägarna.

Sopavtal med Fastighetsägarna uppsagt.

Tele2 "Gruppavtal 8 favoriter" uppsagt.

Övriga uppgifter

Bastuaggregat utbytt.

Ytterligare preliminär tätning på taket.

Besiktning av skyddsrum utfört.

Nytt kontor för styrelsen färdigställt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 885 103	2 314 974	2 284 537	2 233 028
Resultat efter fin. poster	362 174	-315 104	-145 394	436 057
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	514 790	422 093	372 344	177 344
Taxeringsvärde	65 000 000	65 000 000	65 000 000	48 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	872	692	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,4	90,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 836	8 836	8 922	8 948
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 836	8 836	8 922	8 948
Sparande per kvm totalyta, kr	177	-4	52	200
Elkostnad per kvm totalyta, kr	99	119	106	67
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	40	37	28	25
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	27	22	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	173	183	156	112
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	2,97	-	-
Räntekänslighet (%)	10,13	12,76	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	343 597	-	-	343 597
Upplåtelseavgifter	1 054 145	-	-	1 054 145
Fond, yttre underhåll	422 093	-102 303	195 000	514 790
Balanserat resultat	-24 006 245	-212 801	-195 000	-24 414 046
Årets resultat	-315 104	315 104	362 174	362 174
Eget kapital	-22 501 514	0	362 174	-22 139 340

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 219 046
Årets resultat	362 174
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 000
Totalt	-24 051 872

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-24 051 872

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 885 103	2 314 974
Övriga rörelseintäkter	3	90	83 312
Summa rörelseintäkter		2 885 193	2 398 286
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 300 511	-1 467 281
Övriga externa kostnader	9	-209 827	-213 017
Personalkostnader	10	-95 382	-93 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-128 184	-133 554
Summa rörelsekostnader		-1 733 904	-1 907 431
RÖRELSERESULTAT		1 151 290	490 854
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 498	18 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-809 614	-824 359
Summa finansiella poster		-789 116	-805 958
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		362 174	-315 104
ÅRETS RESULTAT		362 174	-315 104

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	2 204 741	2 307 929
Markanläggningar	13	1 020 842	1 045 838
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 225 582	3 353 766
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 228 382	3 356 566
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	10 115
Övriga fordringar	16	2 460 935	2 235 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	12 425	0
Summa kortfristiga fordringar		2 473 360	2 245 273
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 261	9 652
Summa kassa och bank		16 261	9 652
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 489 621	2 254 926
SUMMA TILLGÅNGAR		5 718 003	5 611 492

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 397 742	1 397 742
Fond för yttre underhåll		514 790	422 093
Summa bundet eget kapital		1 912 532	1 819 835
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 414 046	-24 006 245
Årets resultat		362 174	-315 104
Summa fritt eget kapital		-24 051 872	-24 321 349
SUMMA EGET KAPITAL		-22 139 340	-22 501 514
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	14 500 000	20 650 000
Summa långfristiga skulder		14 500 000	20 650 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	13 096 000	6 946 000
Leverantörsskulder		80 879	92 284
Skatteskulder		6 648	4 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	173 817	419 960
Summa kortfristiga skulder		13 357 344	7 463 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 718 003	5 611 492

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 151 290	490 854
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	128 184	133 554
	1 279 474	624 408
Erhållen ränta	20 498	18 401
Erlagd ränta	-814 637	-793 601
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	485 335	-150 793
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 508	-7 279
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-250 640	21 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	232 187	-136 269
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-268 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-268 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	232 187	-405 069
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 236 175	2 641 244
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 468 362	2 236 175

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eken nr 25 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,5 - 5 %
Markanläggningar	2 %

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 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 724 618	2 162 436
Hysesintäkter p-plats	139 200	117 250
Övernattnings-/gästlägenhet	5 700	14 600
Pantsättningsavgift	2 288	5 250
Överlåtelseavgift	5 732	7 773
Administrativ avgift	396	0
Andrahandsuthyrning	7 170	7 665
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	2 885 103	2 314 974

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	72 120
Övriga erhållna bidrag	690	0
Övriga intäkter	-600	11 192
Summa	90	83 312

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	25 381	39 017
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	32 022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	21 639
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	26 119	28 377
Städning enligt avtal	32 835	37 269
Besiktningar	24 784	0
Hissbesiktning	3 538	3 276
Brandskydd	0	3 125
Myndighetstillsyn	30 133	13 000
Gårdkostnader	0	143
Gemensamma utrymmen	3 241	0
Snöröjning/sandning	69 522	38 219
Serviceavtal	36 042	35 046
Förbrukningsmaterial	3 622	4 440
Summa	255 217	255 573

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	57 001	0
Tvättstuga	9 664	23 623
Trapphus/port/entr	0	10 550
Dörrar och lås/porttele	8 766	20 016
VVS	0	3 495
Ventilation	10 194	12 007
Hissar	50 636	38 123
Tak	10 000	28 838
Mark/gård/utemiljö	0	1 688
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 275
Summa	146 261	142 615

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	40 487
Ventilation	0	61 816
Summa	0	102 303

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	309 580	371 143
Uppvärmning	126 401	116 752
Vatten	103 534	84 258
Sophämtning/renhållning	96 507	74 517
Summa	636 022	646 670

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	76 872	70 525
Kabel-TV	31 112	92 768
Bredband	80 046	83 733
Fastighetsskatt	74 980	73 094
Summa	263 010	320 120

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 000	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 363
Revisionsarvoden extern revisor	18 844	18 063
Styrelseomkostnader	2 851	800
Fritids och trivselkostnader	0	253
Föreningskostnader	736	1 320
Förvaltningsarvode enl avtal	100 251	96 214
Överlåtelsekostnad	10 030	9 190
Pantsättningskostnad	3 440	7 880
Administration	3 931	2 773
Konsultkostnader	62 063	62 581
Bostadsrätterna Sverige	0	5 850
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	209 827	213 017

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	75 000	70 400
Arbetsgivaravgifter	20 382	23 180
Summa	95 382	93 580

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	809 614	824 359
Summa	809 614	824 359

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 143 218	6 143 218
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 143 218	6 143 218
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 835 289	-3 726 732
Årets avskrivning	-103 188	-108 558
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 938 477	-3 835 289
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 204 741	2 307 929
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>714 000</i>	<i>714 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
Summa	65 000 000	65 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 250 000	1 250 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 250 000	1 250 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-204 162	-179 166
Årets avskrivning	-24 996	-24 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-229 158	-204 162
Utgående restvärde enligt plan	1 020 842	1 045 838

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	167 276	167 276
Utgående anskaffningsvärde	167 276	167 276
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-167 276	-167 276
Utgående avskrivning	-167 276	-167 276
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 834	8 636
Transaktionskonto	1 381 801	1 158 349
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 460 935	2 235 158

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	12 425	0
Summa	12 425	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2029-01-30	2,11 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2025-10-30	3,89 %	6 150 000	6 150 000
Handelsbanken	2027-03-30	1,84 %	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	2025-09-30	2,79 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2025-02-04	4,11 %	2 446 000	2 446 000
Handelsbanken	2025-01-02	4,11 %	500 000	500 000
Summa			27 596 000	27 596 000
Varav kortfristig del			13 096 000	6 946 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 596 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn räntor	75 252	80 275
Uppl kostnad arvoden	75 000	75 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 565	23 565
Förutbet hyror/avgifter	0	241 120
Summa	173 817	419 960

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 800 000	30 800 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Peter Ron Boström
Ordförande

Lars Olsson
Kassör

Andreas Lennström
Sekreterare

Christer Larsson
Styrelseledamot

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

Christian Robert Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.02.2025 08:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 21.02.2025 11:05

DOCUMENT ID:

SJWRygRS5Jl

ENVELOPE ID:

B1WpylCHcJl-SJWRygRS5Jl

DOCUMENT NAME:

Brf Eken nr 25, 702000-4458 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Oscar Jonas Christer Larsson fagerbrink@hotmail.com	Signed Authenticated	21.02.2025 11:12 21.02.2025 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.164.87
2. ANDREAS LENNSTRÖM andreas.lennstrom@icloud.com	Signed Authenticated	21.02.2025 11:22 21.02.2025 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. LARS OLSSON sral.nosslo@hotmail.com	Signed Authenticated	21.02.2025 15:03 21.02.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.7
4. Peter Ron Boström bostream85@gmail.com	Signed Authenticated	21.02.2025 18:22 21.02.2025 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.146.127
5. Christian Robert Kromnér christian@brfrevision.se	Signed Authenticated	24.02.2025 08:29 24.02.2025 08:28	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.14.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Eken nr 25

Org.nr 702000-4458

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken nr 25 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Brf Eken nr 25 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.02.2025 08:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 21.02.2025 11:05

DOCUMENT ID:

SJCKIAS5ke

ENVELOPE ID:

rkGakIAScJe-SJCKIAS5ke

DOCUMENT NAME:

RB 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Robert Kromnér	 Signed	24.02.2025 08:29	eID	Swedish BankID
christian@brfrevision.se	Authenticated	24.02.2025 08:28	Low	IP: 212.247.14.126

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