

ÅRSREDOVISNING 2024



Brf Eken Uppsala



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Eken med säte i Uppsala org.nr. 717600-2868 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Salabacke 22:2	1957-01-01	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 951
4	lokaler (hyresrätt)	379
21	garage	0
86	p-platser med motorvärmare	0
6	p-platser utan el-plint	0
Totalt 247 objekt		10 330

Föreningens lägenheter fördelas på: 97 st 3 rok, 7 st 4 rok, 25 st 5 rok, 1 st >5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Montelius	Ordförande
Susan Hecker	Ledamot
Björn Johansson	Ledamot
Tommy Nygren	Ledamot
Eszter Håkansson	Suppleant
Rose-Marie Ivarsson	Suppleant
Daniel Lag	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Susan Hecker och Tommy Nygren, samt suppleanterna Eszter Håkansson och Daniel Lag.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit Johan Grahn, Revisorshuset i Uppsala AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit David Jakobsson (sammankallande) och Eva Odehag, valda vid föreningsstämman.

Föreningen har avtal med bl.a. nedanstående företag:

- HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning
- Premeco Fastighetsförvaltning AB - Fastighetsskötsel
- Ren Jämt - Städning

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 872 156 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 8 933 145 kr.
Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 2024-01-01.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 348 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-04-15.

Utförda åtgärder under 2024:

- Genomgång av underhållsplan och besiktning av fastighet har genomförts under året.
- Cykelrensning
- Borttag av lutande träd i lekparken
- Mark och grundarbeten i nedfart samt i garage

Sedan föreningen startade har bland annat följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Omläggning av tak
2000	Säkerhetsdörrar
2001	Balkongrenovering
2003	Fönsterbyten (3-glas)
2004-2005	Stamrenovering (vatten, el, ny el upp t o m elcentral i lägenhet)
2007	Stamrenovering (vatten, el, ny el upp t o m elcentral i lägenhet)
2008	Nya entréportar
2011	Byte av fläktventiler
2013	Nya termostater samt lekplatsen renoverad
2017-2019	Fasadrenovering
2020-2022	Belysning innergård, trapphus, källare
2022	Takunderhåll / Målning av Trapphus



Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Årtal	Åtgärd
2025	Stamspolning samt slamsugning
2025	Lekplatsen ska gås igenom
2025	Genomgång, eventuella renoveringar samt målning av garageportar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 176.

Föreningens fastighet Salabacke 22:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 155 584 000 kr, varav byggnadsvärdet är 100 800 000 kr.

Fastigheten bebyggdes 1957 (värdeår) och består av 4 flerbostadshus.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 330 kvm, varav 9 951 kvm utgör lägenhetsyta och 379 kvm utgör lokalyta.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	169	184	165	182	175
Skuldsättning, kr/kvm	2 439	2 529	2 650	2 609	2 676
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 532	2 626	2 751	2 708	2 778
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	214	183	177	175	156
Årsavgifter, kr/kvm	653	622	580	575	575
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	675	645	593	583	581
Nettoomsättning, tkr	6 975	6 663	6 123	6 023	6 001
Resultat efter finansiella poster, tkr	872	529	-1 213	-188	330
Soliditet, %	28	25	23	26	26

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	819 420	0	0	819 420
Upplåtelseavgifter, kr	318 580	0	0	318 580
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	1 138 000	0	0	1 138 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 531 820	529 168	0	8 060 988
Årets resultat, kr	529 168	-529 168	872 156	872 156
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 060 988	0	872 156	8 933 144
S:a eget kapital, kr	9 198 988	0	872 156	10 071 144

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 333 000 kr samt ianspråktagande skett med 333 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 060 988
Årets resultat, kr	872 156
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 933 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-348 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	8 585 144

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 975 385	6 651 305
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	49 034
Summa Rörelseintäkter		6 975 385	6 700 339
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 052 632	-4 299 110
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 384	-85 511
Personalkostnader	Not 6	-212 196	-201 368
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-878 271	-878 271
Summa Rörelsekostnader		-5 213 483	-5 464 260
Rörelseresultat		1 761 902	1 236 079
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 334	1 477
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-891 080	-708 389
Summa Finansiella poster		-889 745	-706 911
Resultat efter finansiella poster		872 156	529 168
Resultat före skatt		872 156	529 168
Årets resultat		872 156	529 168



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	33 945 512	34 807 751
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	112 651	128 683
Summa Materiella anläggningstillgångar		34 058 163	34 936 434
Summa Anläggningstillgångar		34 058 163	34 936 434

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	87 135
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 369 752	1 749 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	160 926	76 533
Summa Kortfristiga fordringar		2 530 678	1 912 825
Summa Omsättningstillgångar		2 530 678	1 912 825

Summa Tillgångar		36 588 842	36 849 260
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 138 000	1 138 000
Summa Bundet eget kapital	1 138 000	1 138 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 060 988	7 531 820
Årets resultat	872 156	529 168
Summa Fritt eget kapital	8 933 145	8 060 988

Summa Eget kapital	10 071 145	9 198 988
--------------------	------------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 332 389	11 697 625
Summa Långfristiga skulder		10 332 389	11 697 625

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 859 244	14 431 253
Leverantörsskulder		246 386	155 368
Skatteskulder		81 195	160 545
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	55 939	53 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	942 544	1 151 481
Summa Kortfristiga skulder		16 185 308	15 952 646

Summa Skulder		26 517 697	27 650 271
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		36 588 842	36 849 260
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 761 902	1 236 079
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	878 271	878 271
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	878 271	878 271
Erhållen ränta	1 334	1 477
Erlagd ränta	-887 874	-692 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 753 633	1 423 103
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	29 880	-51 990
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-198 535	86 720
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-168 655	34 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 584 978	1 457 833
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-82 315
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-82 315
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-937 245	-1 243 320
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-937 245	-1 243 320
Årets kassaflöde	647 733	132 198
Likvida medel vid årets början	1 704 474	1 572 276
Likvida medel vid årets slut	2 352 207	1 704 474



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-100 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-15 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	6 494 898	6 185 628
	Hyror lokaler	46 620	46 065
	Hyror garage och parkeringsplatser	400 459	397 546
	Övriga primära intäkter	35 408	26 566
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 977 385	6 655 805
	Hysesbortfall	-2 000	-4 500
	<i>Summa</i>	-2 000	-4 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 975 385	6 651 305

* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	37 760
	Övriga sekundära intäkter	0	11 274
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	49 034

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-687 654	-639 495
	Snö och halk-bekämpning	-5 500	-9 531
	Reparationer	-151 387	-313 157
	Planerat underhåll	0	-497 210
	Försäkringsskador	-66 270	0
	El	-185 357	-204 433
	Uppvärmning	-1 505 395	-1 282 859
	Vatten	-519 214	-400 478
	Sophämtning	-237 424	-263 489
	Fastighetsförsäkring	-132 904	-137 840
	Kabel-TV och bredband	-110 037	-105 213
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-287 740	-282 410
	Förvaltningsavtalskostnader	-163 750	-162 996
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 052 632	-4 299 110

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 786	0
	Administrationskostnader	-6 468	-32 478
	Extern revision	-22 500	-20 000
	Föreningsverksamhet	-10 794	-12 484
	Övriga förvaltningskostnader	-6 836	-20 550
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-70 384	-85 511

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-171 900	-150 936
	Övriga arvoden	0	-4 800
	Sociala avgifter	-40 296	-45 632
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-212 196	-201 368

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-862 239	-862 239
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-16 032	-16 032
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-878 271	-878 271

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 334	1 072
	Ränteintäkter skattekonto	0	405
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 334	1 477

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-886 897	-708 259
	Övriga räntekostnader	-4 183	-130
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-891 080	-708 389

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 204 736	56 204 736
	Ingående anskaffningsvärde mark	493 300	493 300
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	56 698 036	56 698 036
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 890 285	-21 028 046
	Årets avskrivningar	-862 239	-862 239
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-22 752 524	-21 890 285
	Utgående redovisat värde	33 945 512	34 807 751
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	784 000	784 000
	Summa	155 584 000	155 584 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 062 700	39 062 700
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	39 062 700	39 062 700
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	559 777	477 462
	Årets investeringar	0	82 315
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	559 777	559 777
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-431 094	-415 062
	Årets avskrivningar	-16 032	-16 032
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-447 126	-431 094
	Utgående redovisat värde	112 651	128 683
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 352 207	1 704 474
	Skattekonto	17 545	44 683
	Summa Övriga fordringar	2 369 752	1 749 157

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	33 483	32 456
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 443	44 077
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 926	76 533

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,7%	2027-04-30	5 720 000	320 000
Stadshypotek	3,79%	2025-01-02	390 744	48 000
Stadshypotek	3,61%	2028-03-01	3 008 264	80 000
Stadshypotek	3,39%	2025-03-03	4 375 000	500 000
Stadshypotek	3,31%	2025-06-30	9 677 500	49 000
Stadshypotek	1,0%	2026-09-30	272 000	16 000
Stadshypotek	1,25%	2026-06-01	1 748 125	0
			25 191 633	1 013 000

Långfristig del	10 332 389
Nästa års amortering av långfristig skuld	416 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 443 244
Kortfristig del	14 859 244
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 013 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 052 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,29%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	42 932	42 932
Övriga kortfristiga skulder	13 007	11 067
Summa Övriga skulder	55 939	53 999

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	576 729	592 651
Upplupna räntekostnader	25 745	22 539
Övriga upplupna kostnader	340 070	536 291
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	942 544	1 151 481

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, enligt digital signering

Peter Montelius
Susan Hecker
Björn Johansson
Tommy Nygren

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Johan Grahn
Revisorshuset i Uppsala AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken

Org.nr 717600-2868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Eken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER MONTELIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 14:11:54



TOMMY NYGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 18:38:09



BJÖRN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 18:09:53



SUSAN HECKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 20:58:36



JOHAN GRAHN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 13:46:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Eken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN GRAHN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 13:48:58



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Uppsala

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 00 00

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

kontakt.uppsala@hsb.se