

Årsredovisning

för

Brf Eken 13

716417-9306

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Eken 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades den 8 november 1982 och förvärvade fastigheten Eken 13 den 1 mars 1983. Föreningen är äkta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ena ventilationsfläkt av två havererade i maj 2023 och har sedan dess varit ersatt med en lånefläkt i avvaktan på en permanent lösning. Styrelsen har arbetat fram en ventilationslösning som innebär att den trasiga fläkten ersätts med en ny och att rökgaserna separeras och ventileras ut med tre stycken rökgasfläktar. Styrelsen lösning är utformad för att stödja värmeåtervinning om en sådan lösning behöver införas någon gång i framtiden.

Arbetet med föreningens ventilationslösning har försenats på grund av en omfattande renovering av en nyligen överlåtten lägenhet. Det upptäcktes en spricka i en av avloppstammarna i samband med bilningsarbete som omedelbart behövde åtgärdas. Föreningen har bytt stammen mellan våning fem och fyra samt relinat stammen på våningsplan tre. Totalt har reparationsarbetet av stammarna under 2024 uppgått till 140.000 kr. Vidare så kommer föreningen under 2025 att byta stammen på våningsplan fem till en kostnad av 279.000 kr. Stammen på våningsplan fem byttes inte i samband med senaste stambytet.

Föreningens omkostnader har ökat under året främst på grund av prisökningar som en följd av den höga inflationen. Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmeförbrukning. Styrelsen har genom åren arbetat med att optimera tarifferna för fjärrvärmes som levereras av Stockholm Exergi. Föreningen betalade 500.160 kr för fjärrvärmes 2024, vilket landade strax under det förväntade utfallet om 510.000-515.000 kr. Prognosen från Stockholm Exergi för förenings fjärrvärmekostnad för 2025 indikerar en 17-procentig ökning till 585.000 kr, vilket främst är en följd av en ny tariffstruktur som införs 2025.

En annan större kostnadspost såsom vatten och elektricitet har ökat med 6.000 kr till 165.848 kr.

Föreningens lån uppgick till 7.230.000 kr vid utgången av 2024. Räntekostnaderna ökade med 73.000 kr, från 246.000 kr till 319.000 kr. Hälften av förenings lån löper med 3 månaders bindningstid och den andra hälften med ett års bindningstid. Lånen med ett års bindningstid omförhandlas igen i april 2025. Räntekostnaderna väntas bli klart lägre under nästkommande år 2025.

En gren från ett av förenings träd blåste ner på grannens tomt, Läkarförbundets tomt i söder, utan att orsaka skador. Trädet kommer att genomgå en bedömning under våren 2025 för att fastställa om trädet

behöver fällas eller kan behållas.

Styrelsen har gett föreningens redovisningsbyrå i uppgift att ta över administrationen av föreningens lägenhetsregister, som därmed kommer att digitaliseras. Det säkerställer att föreningens register är uppdaterat och korrekt och att vi redovisar rätt uppgifter till Skatteverket i samband med överlåtelser.

Medlemsinformation

Föreningen består av 26 medlemslägenheter som samtliga är upplåtna med bostadsrätt. En överlåtelse har skett under året.

Styrelsen

Lena Uhlin - Ordförande, Ledamot
Henrik Carle - Ledamot
Christina Clasén-Seybolt - Ledamot
Magnus Dyrendahl - Ledamot
Peter Månsson - Ledamot
Marcus Martayan - Suppleant
Mats Persson- Suppleant

Vald revisor är Margaretha Morén BDO.

Flerårsöversikt (Kr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 735 920	1 540 853	1 438 309	1 416 970
Resultat efter finansiella poster	-345 569	-372 541	-424 808	-546 058
Soliditet (%)	93	93	93	49
Årsavgift/ kvm boa (kr)	427	371	345	340
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 129	2 132		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 220	2 223		
Sparande per kvm (kr/kvm)	23	35		
Räntekänslighet (%)	5	6		
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	196	188		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	73		

Upplysning vid förlust

Nettoresultatet uppgick till -346.000 kr, vilket är en förbättring med 28.000 kr jämfört med föregående år. Föreningens mål, en väl underhållen fastighet samt ett balanserat kassaflöde, innebär att enskilda år kan uppvisa en resultatmässig förlust. Den finansiella ställningen är god. En låg skuldsättning innebär en soliditet på hela 93 procent, vidare är likviditeten betryggande.

Styrelsen ser dock att kostnadsökningar och underhållsbehov ökar och planerar att höja avgiften från första april 2025 med nio procent.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivning- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 220 000	96 365 000	51 600	-5 975 069	-372 541	103 288 990
Disposition av föregående års resultat:				-372 541	372 541	0
Fond för yttre underhåll			25 800	-25 800		0
Årets resultat					-345 569	-345 569
Belopp vid årets utgång	13 220 000	96 365 000	77 400	-6 373 410	-345 569	102 943 421

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 373 410
årets förlust	-345 569
	-6 718 979

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	25 800
i ny räkning överföres	-6 744 779
	-6 718 979

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 735 920	1 540 853
Övriga rörelseintäkter	2	0	105 363
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 735 920	1 646 216
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 373 239	-1 395 316
Personalkostnader	4	-175 324	-167 510
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-281 816	-281 816
Summa rörelsekostnader		-1 830 379	-1 844 642
Rörelseresultat		-94 459	-198 426
Finansiella poster			
Utdelning aktier/andelar i andra företag		68 160	71 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 270	-245 696
Summa finansiella poster		-251 110	-174 115
Resultat efter finansiella poster		-345 569	-372 541
Resultat före skatt		-345 569	-372 541
Årets resultat		-345 569	-372 541

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	110 272 072	110 553 888
Summa materiella anläggningstillgångar		110 272 072	110 553 888
Summa anläggningstillgångar		110 272 072	110 553 888
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		87 396	78 506
Övriga fordringar		123 476	116 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 663	138 174
Summa kortfristiga fordringar		266 535	333 565
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		535 439	532 781
Summa kassa och bank		535 439	532 781
Summa omsättningstillgångar		801 974	866 346
SUMMA TILLGÅNGAR		111 074 046	111 420 234

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 040 648	7 040 648
Förlagsinsatser	6 179 352	6 179 352
Uppskrivningsfond	96 365 000	96 365 000
Reservfond	77 400	51 600
Summa bundet eget kapital	109 662 400	109 636 600

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 373 410	-5 975 069
Årets resultat	-345 569	-372 541
Summa fritt eget kapital	-6 718 979	-6 347 610
Summa eget kapital	102 943 421	103 288 990

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 234 000	7 244 000
Leverantörsskulder		195 489	201 010
Skatteskulder		106 284	103 398
Övriga skulder		5 420	5 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		589 432	577 611
Summa kortfristiga skulder		8 130 625	8 131 244

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

111 074 046

111 420 234

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-345 569	-372 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	281 816	281 816
Betald skatt	3 021	52 178

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-60 732 -38 547

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar	-8 890	-11 111
Förändring av kortfristiga fordringar	82 511	87 907
Förändring av leverantörsskulder	-5 521	186 205
Förändring av kortfristiga skulder	5 290	-175 948

Kassaflöde från den löpande verksamheten

12 658 48 506

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-10 000	-5 000
Kortfristiga placeringar	0	200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-10 000 195 000

Årets kassaflöde

2 658 243 506

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	532 781	289 275
Likvida medel vid årets slut	535 439	532 781

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 År
Inventarier, verktyg och installationer	5 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifter och hyror Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm) Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm) Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%) Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm) Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2024	2023
Medlemsavgifter	1 391 238	1 209 773
Hysesintäkter lokaler	222 281	208 680
Hysesintäkter P-platser	122 400	122 400
Övriga intäkter	0	105 363
	1 735 919	1 646 216

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Vatten och El	-165 848	-160 615
Värme	-500 160	-477 099
Renhållning	-90 195	-100 915
Försäkring	-56 761	-54 967
Reparationer och underhåll	-280 844	-351 295
Servicekontrakt	-9 914	-260
Fastighetsskatt	-53 050	-51 984
Övriga Förvaltningskostnader	-105 273	-105 454
Revisionsarvode	-46 906	-36 500
Redovisningstjänster	-54 420	-53 331
Övriga kostnader	-9 868	-2 896
	-1 373 239	-1 395 316

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	-130 184	-125 288
Sociala kostnader och pensionskostnader	-45 140	-42 222
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-175 324	-167 510

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader och mark	-281 816	-281 816
	-281 816	-281 816

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 020 775	19 020 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 020 775	19 020 775
Ingående avskrivningar	-4 831 887	-4 550 071
Årets avskrivningar	-281 816	-281 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 113 703	-4 831 887
Ingående uppskrivningar	96 365 000	96 365 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	96 365 000	96 365 000
Utgående redovisat värde	110 272 072	110 553 888

Taxeringsvärden byggnader	48 067 000	48 067 000
Taxeringsvärden mark	135 000 000	135 000 000
	183 067 000	183 067 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Lån 658173, ränta 3,450% , villkorsändring 2025-03-03	-649 000	-649 000
Lån 74795, ränta 3,900% , villkorsändring 2025-02-05	-1 500 000	-1 500 000
Lån 707515, ränta 4,180% , villkorsändring 2025-04-30	-2 600 000	-2 600 000
Lån 666407, ränta 3,900% , villkorsändring 2025-01-02	-500 000	-500 000
Lån 591614, ränta 3,450% , villkorsändring 2025-03-03	-985 000	-995 000
Lån 708264, ränta 4,180% , villkorsändring 2025-04-30	-1 000 000	-1 000 000
	-7 234 000	-7 244 000
Kortfristiga skulder	-7 234 000	-7 244 000

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och har förlängts vid villkorsändringsdatum.

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 365 000	10 365 000
	10 365 000	10 365 000

Underskrifter

Stockholm

Lena Uhlin
Ordförande

Peter Månsson
Ledamot

Christina Clasén Seybolt
Ledamot

Henrik Carle
Ledamot

Magnus Dyrendahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Margaretha Morén
Auktoriserad revisor