

Välkommen till årsredovisningen för Brf Eken nr 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fatet 5	1925	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 1 894 kvm och 2 lokaler om 101 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 995 kvm.

Styrelsens sammansättning

Axel Von Keyserlingk	Ordförande
Elin Ulrika Bratt	Styrelseledamot
Filip Helmersson	Styrelseledamot
Josephine Ingemarsson	Styrelseledamot
Victor Pettersson	Styrelseledamot
Vanda Ericson	Suppleant
Rikard Malmi	Suppleant

Valberedning

Rikard Malmi

Firmateckning

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

Revisorer

Ronja Persson Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 1993 ● Stambyte
- 2002 ● Installation av ny fjärrvärmeläggning
- 2009 ● Renovering av fönster
Utvändig målning av samtliga fönster
Dränering av innergård
- 2010 ● Byte el och belysning: Källare
- 2012 ● Byte av stamventiler - AB Solvo VVS & ISOL
Målning av nedre fasad - Utfört av styrelsen.
Byte av torkskåp och torktumlare
- 2012-2010 ● Målning källare - Utfört av styrelsen.
- 2012-2011 ● Byte el och belysning: Vind
- 2012-2013 ● Radonmätning - Pasela miljösupport AB
- 2013 ● Rensning av stuprännor och byte av utkastare på Torsgatan
Byte av kod-dosor i entréer
- 2014 ● Målning av hiss på Torsgatan
Målning av tvättstuga
Målning av ytterdörrar
- 2015 ● Fiberinstallation/Bredband - TMK Data / Ownit

- 2016** ● Spolning av fastighetens avloppsstammar
Nya lampor i trapphusen
Ny toalettstol i källaren - Jensen Drift
Rensning av vind - Föreningen städdag
- 2017** ● Elmätare, gruppavtal för el
Byte stuprör
- 2018** ● Nytt gruppavtal ip-tv
Målning yttertak
- 2019** ● Energideklaration
- 2020** ● Målning trapphus Rödabergsgatan - Alviks måleri
Beskrning träd innergård
Nytt gruppavtal bredband
Fasadrenovering gatusidan - Kumla Fasad AB
- 2020-2021** ● Spolning av fastighetens avloppsstammar - Utfört av GG Högtryckstjänst & Rörinspektion AB
- 2021** ● Projekt fastighetens värmesystem - Projekt gällande förbättring av fastighetens värmesystem. Utfört av WW Rör AB.
- 2022** ● Rensning Ventkanaler - Genomfördes i samband med OVK.
Besiktning OVK-besiktning - Genomförd och godkänd OVK utav OVK Center.
- 2023** ● Målning fönster, gårdssidan
Målning fönster, gatusidan
Renovering av källarfönster
Besiktning vädringsbalkonger
Fönster, renovering/målning
- 2024** ● Byte av fastighetens elcentral
Målning entrédörr till soprum

Planerade underhåll

- 2026 ● Spolning av fastighetens avloppsstammar
Målning golv tvättstuga
Ytbehandling och målning av portar innergård
Ytbehandling samtliga entréportar
Källare, målning av väggar
Slipa entrégolven
- 2027 ● Ny gjutning vädringsbalkongerna
Byte tvättmaskin W365H
Målning/rostskydd smide vädringsbalkongerna
Målning/rostskydd smide och smidestaket
- 2028 ● Byte hisslinor
Byte hissmaskin
Byte hisstyrning
- 2029 ● Renovering / omfärgning putsfasad gårdssidan

Avtal med leverantörer

Bokning av tvättstuga och innergård	Din Box AB
Bredband via fibernät	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Hisservice	Kone Hissar AB
IP TV	Ownit
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Service av maskiner i tvättstuga	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Trapphusstädning	Excelencia AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen kan i samband med bokslutet konstatera att inga större eller väsentliga händelser har påverkat föreningens ekonomiska ställning eller resultat under räkenskapsåret.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Avgiftsnivån bedöms vara ändamålsenlig och väl avvägd i förhållande till verksamhetens löpande kostnader. Likviditeten är fortsatt stabil och föreningen har en betryggande nivå av likvida medel, vilket skapar handlingsutrymme för att möta eventuella oförutsedda utgifter. Sammantaget bedömer styrelsen att föreningens ekonomiska ställning per bokslutsdagen är stabil.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har föreningens avtal i huvudsak löpt vidare utan större förändringar i omfattning eller villkor. Justeringar har främst avsett prisnivåer, där avtalen följt avtalade indexuppräknings i enlighet med gällande regler och förutsättningar.

Ett väsentligt undantag är att föreningen under året tecknat nytt avtal med SBC avseende teknisk förvaltning av fastigheten, vilket innebär att Jensen Drift & Underhåll har ersatts. Skälet till förändringen är att samla förvaltningsansvaret hos en och samma aktör, då föreningen redan har sin ekonomiska förvaltning via SBC. Genom att samordna den ekonomiska och tekniska förvaltningen bedömer styrelsen att föreningen får bättre helhetsstyrning, tydligare ansvarsfördelning och effektivare kommunikationsvägar, vilket minskar risken för informationsglapp och dubbelarbete.

Styrelsen bedömer även att lösningen ger en mer sammanhållen uppföljning av åtgärder, budget och underhållsplanering, där den tekniska förvaltningen och den ekonomiska rapporteringen kan knytas närmare varandra. Sammantaget ses avtalsbytet som ett steg mot en mer strukturerad och kostnadskontrollerad förvaltning av fastigheten, med målsättningen att skapa långsiktig stabilitet och kvalitet i föreningens drift och underhåll.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 699 827	1 602 715	1 823 243	1 452 045
Resultat efter fin. poster	73 799	-76 559	-441 608	-106 206
Soliditet (%)	92	92	-66	-52
Yttre fond	3 171 275	2 384 241	1 517 208	1 362 346
Taxeringsvärde	87 424 000	88 063 000	88 063 000	88 063 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	756	742	770	614
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	86,8	77,5	82,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 616	2 669	2 721	2 523
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 484	2 534	2 583	2 395
Sparande / kvm totalyta, kr	103	47	288	-1
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	76	71	110
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	179	205	164	167
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	55	38	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	303	335	274	308
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,97	1,76	1,34	0,90
Räntekänslighet (%)	3,50	3,61	3,55	3,39

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 el (totalt 114 349 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	244 009	-	-	244 009
Fond, yttre underhåll	2 384 241	-79 999	867 033	3 171 275
Uppskrivningsfond	63 023 000	-	-	63 023 000
Balanserat resultat	-4 789 432	3 440	-867 033	-5 653 025
Årets resultat	-76 559	76 559	73 799	73 799
Eget kapital	60 785 259	0	73 799	60 859 058

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 785 992
Årets resultat	73 799
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-867 033
Totalt	-5 579 226

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	53 180
Balanseras i ny räkning	-5 526 046

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 710 068	1 602 714
Övriga rörelseintäkter	3	21 440	18 015
Summa rörelseintäkter		1 731 508	1 620 729
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 209 419	-1 298 059
Övriga externa kostnader	9	-205 907	-166 025
Personalkostnader	10	-52 568	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-92 664	-92 664
Summa rörelsekostnader		-1 560 558	-1 609 315
RÖRELSERESULTAT		170 950	11 414
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 581	1 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-98 732	-89 821
Summa finansiella poster		-97 151	-87 972
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		73 799	-76 559
ÅRETS RESULTAT		73 799	-76 559

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	65 682 651	65 775 315
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		65 682 651	65 775 315
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 682 651	65 775 315
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 827	34 584
Övriga fordringar	15	462 419	378 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	41 718	19 459
Summa kortfristiga fordringar		524 964	432 508
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 522	6 522
Summa kassa och bank		6 522	6 522
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		531 486	439 030
SUMMA TILLGÅNGAR		66 214 137	66 214 345

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 009	244 009
Uppskrivningsfond		63 023 000	63 023 000
Fond för yttre underhåll		3 171 275	2 384 241
Summa bundet eget kapital		66 438 284	65 651 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 653 025	-4 789 432
Årets resultat		73 799	-76 559
Summa fritt eget kapital		-5 579 226	-4 865 991
SUMMA EGET KAPITAL		60 859 057	60 785 259
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 910 750	3 349 543
Övriga långfristiga skulder		17 621	17 621
Summa långfristiga skulder		1 928 371	3 367 164
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 044 093	1 704 800
Leverantörsskulder		85 139	69 719
Skatteskulder		7 349	6 803
Övriga kortfristiga skulder		96	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	290 032	280 600
Summa kortfristiga skulder		3 426 709	2 061 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 214 137	66 214 345

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	170 950	11 414
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	92 664	92 664
	263 614	104 078
Erhållen ränta	1 581	1 849
Erlagd ränta	-96 749	-89 178
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	168 446	16 748
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 797	4 571
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 511	98 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183 159	119 860
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-99 500	-99 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-99 500	-99 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	83 659	20 360
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	368 058	347 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	451 717	368 058

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eken nr 8 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, el, 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	1,50 - 10,00 %
---------	----------------

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 301 688	1 301 688
Hysesintäkter lokaler	228 760	169 649
Deb. fastighetsskatt	20 866	3 600
El, moms	129 473	102 799
Dröjsmålsränta	64	218
Pantsättningsavgift	5 292	4 011
Överlåtelseavgift	13 119	5 732
Administrativ avgift	2 499	1 078
Andrahandsuthyrning	8 306	13 940
Öres- och kronutjämnning	1	-1
Summa	1 710 068	1 602 714

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	9 450	6 300
Försäkringsersättning	11 990	0
Återbäring försäkringsbolag	0	11 715
Summa	21 440	18 015

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	35 658	51 665
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 328	1 870
Städning enligt avtal	51 408	49 889
Besiktningar	16 183	0
Hissbesiktning	4 681	4 561
Brandskydd	0	868
Gårdkostnader	2 646	4 698
Gemensamma utrymmen	2 360	4 560
Snöröjning/sandning	2 730	13 238
Serviceavtal	25 831	19 853
Mattvätt/Hyrmattor	3 843	5 490
Förbrukningsmaterial	542	448
Summa	159 209	157 140

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	828
Tvättstuga	1 162	15 837
Trapphus/port/entr	0	7 628
Dörrar och lås/porttele	11 676	0
VVS	30 849	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	411	0
Hissar	3 795	47 201
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 778
Summa	47 894	73 272

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	52 561	0
Elinstallationer	619	79 999
Summa	53 180	79 999

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	139 581	150 626
Uppvärmning	357 908	408 337
Vatten	107 442	109 868
Sophämtning/renhållning	130 873	129 358
Summa	735 804	798 189

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 569	60 844
Bredband	65 184	46 935
Fastighetsskatt	84 580	81 680
Summa	213 333	189 459

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 101	1 439
Inkassokostnader	2 692	1 116
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	49
Revisionsarvoden extern revisor	30 438	32 062
Styrelseomkostnader	900	180
Fritids och trivselkostnader	1 035	593
Föreningskostnader	1 051	335
Förvaltningsarvode enl avtal	126 118	101 184
Överlåtelsekostnad	14 406	14 042
Pantsättningskostnad	12 348	6 508
Övriga förvaltningsarvoden	7 095	0
Administration	7 229	6 649
Konsultkostnader	1 494	1 869
Summa	205 907	166 025

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	12 568	12 568
Summa	52 568	52 568

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	98 732	89 821
Summa	98 732	89 821

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 510 940	5 487 940
Årets inköp	0	63 023 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 510 940	68 510 940
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 735 625	-2 642 961
Årets avskrivning	-92 664	-92 664
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 828 289	-2 735 625
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 682 651	65 775 315
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 403 000</i>	<i>63 403 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 118 000	24 660 000
Taxeringsvärde mark	57 306 000	63 403 000
Summa	87 424 000	88 063 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	215 798	215 798
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	215 798	215 798
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-215 798	-215 798
Utgående ackumulerad avskrivning	-215 798	-215 798
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 287	108 287
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 287	108 287
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-108 287	-108 287
Utgående ackumulerad avskrivning	-108 287	-108 287
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattkonto	17 128	16 833
Momsavräkning	96	96
Transaktionskonto	184 305	160 031
Borgo räntekonto	260 890	201 505
Summa	462 419	378 465

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 126	13
Förutbet bredband	16 446	16 296
Upplupna intäkter	24 146	3 150
Summa	41 718	19 459

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-10-30	1,01 %	1 438 793	1 438 793
Handelsbanken	2026-02-22	2,75 %	945 500	945 500
Handelsbanken	2030-06-30	1,49 %	1 910 750	1 910 750
Handelsbanken	2026-02-22	2,75 %	209 800	309 300
Handelsbanken	2026-02-22	2,90 %	450 000	450 000
Summa			4 954 843	5 054 343
Varav kortfristig del ink. amortering			3 044 093	1 704 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 454 843 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 101	1 352
Uppl kostn el	16 006	17 614
Uppl kostnad Värme	48 414	46 774
Uppl kostn räntor	8 676	6 693
Uppl kostn vatten	17 951	16 166
Uppl kostnad Sophämtning	12 583	11 116
Uppl kostnad arvoden	40 000	40 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 568	12 568
Förutbet hyror/avgifter	129 733	128 317
Summa	290 032	280 600

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 249 100	5 249 100

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen genomfört en okulärbesiktning av fastigheten. Besiktningen har genomförts som ett underlag för att uppdatera föreningens underhållsplan och säkerställa att planeringen av framtida åtgärder vilar på en aktuell och samlad bedömning av fastighetens skick. Åtgärden har också varit en naturlig del i överlämningen i samband med att SBC tillträtt som ny teknisk förvaltare. Genom att tidigt skapa en gemensam nulägesbild tillsammans med den nya förvaltaren bedömer styrelsen att föreningen får bättre förutsättningar för prioritering, kostnadsuppskattningar och långsiktig planering av underhåll. Styrelsen ser detta som ett viktigt steg för att stärka struktur och framförhållning i föreningens fastighetsförvaltning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-26.

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

Axel Von Keyserlingk
Ordförande

Elin Ulrika Bratt
Styrelseledamot

Filip Helmersson
Styrelseledamot

Josephine Ingemarsson
Styrelseledamot

Victor Pettersson
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Ronja Persson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 10:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.03.2026 11:36

DOCUMENT ID:

Sye2NTRLrqZe

ENVELOPE ID:

SyjE68H9be-Sye2NTRLrqZe

DOCUMENT NAME:

Brf Eken nr 8, 702000-4417 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

22 pages

SHA-512:

874239a2a11bcdb8c60c63b6d62972d0126c288d985bc
1a5fae70ad642389d2a09b2bc084ad7d53a835e2bfd6d9
3ce4005de10291a70c2b5051332ce3a073637

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FILIP HELMERSSON filiphelmersson@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 11:38 16.03.2026 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 193.111.106.161
2. VICTOR PETTERSSON victor.m.pettersson@hotmail.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 12:42 16.03.2026 12:39	eID Low	Swedish BankID IP: 145.251.164.39
3. JOSEPHINE INGEMARSSON josephineingemarsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 13:15 16.03.2026 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.113.34
4. Elin Ulrika Bratt brattelin@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 14:47 16.03.2026 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 145.251.164.39
5. AXEL VON KEYSERLINGK axelvonke@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 18:55 16.03.2026 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.166.2
6. Ronja Kristina Persson ronja.persson@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 10:11 17.03.2026 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 4.225.202.28

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

Attachments

No attachments related to this 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 8
Org.nr. 702000-4417

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken nr 8 för år 2025.

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 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard 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 revisionssed 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 upphöra med 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 osäkerhetsfaktor 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.

Parameter
REVISION



S1jV6IH9bl-rJT4pIH5ZI

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 Brf Eken nr 8 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelser 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



S1jV6IH9bl-rJT4pIH5ZI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 10:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.03.2026 11:36

DOCUMENT ID:

rJT4pIH5ZI

ENVELOPE ID:

S1jV6IH9bl-rJT4pIH5ZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Eken nr 8.pdf

2 pages

SHA-512:

c963de6ba4e740b1ad215e2f6d4434ab7c5598acc70692

f9302cb3bf02727a78168ff27df91ed63e1bede96e43b13

7165ee6bd718e76eb1e6935676da408f505

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ronja Kristina Persson	Signed	17.03.2026 10:11	eID	Swedish BankID
ronja.persson@parameter revision.se	Authenticated	17.03.2026 10:11	Low	IP: 4.225.202.28

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

Attachments

No attachments 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



PAeS
sealed

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