

# Bostadsföreningen Eken nr 7 upa

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**

 phm partner



# Bostadsföreningen Eken nr 7 upa

Org.nr: 702000-4235

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 9    |
| Balansräkning          | 10   |
| Kassaflödesanalys      | 12   |
| Noter                  | 13   |
| Underskrifter          | 17   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Eken nr 7 upa , 702000-4235, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Att förvalta fastigheten tomten nr 15 i kvarteret Gjutaren med adress Birkagatan 26 inom Matteus församling, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1924-08-02. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2000-09-28 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|            |                    |      |
|------------|--------------------|------|
| Ordförande | Jennifer Carlswärd | 2025 |
| Ledamot    | Sofia Lindh        | 2025 |
| Ledamot    | Mikka Söder        | 2025 |
| Ledamot    | Catharina Ortmark  | 2025 |
| Suppleant  | Lars Avdeborn      | 2025 |
| Suppleant  | Dilek Thulinsson   | 2025 |
| Suppleant  | Roland Gerges      | 2025 |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

|                |             |
|----------------|-------------|
| Intern revisor | Pia Persson |
| Intern revisor | Ilkka Kesti |

#### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gjutaren 15 i Stockholm kommun med därpå uppförd byggnad med 27 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Birkagatan 26.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med nyttjanderätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 12    | 9     | 5     | 1     |

|                           |       |     |
|---------------------------|-------|-----|
| Total tomtarea:           | 728   | kvm |
| Total bostadsarea:        | 1 520 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 1 520 | kvm |
| Total lokalarea           | 100   | kvm |

### **Lokaler**

#### **Lokalhyresgäster**

#### **Yta (kvm)**

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Catharina Ekfeldt             | 65 |
| Zona Fria Paletas & Gelato AB | 25 |
| Christina Boules Moberg       | 10 |

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-05.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar.



### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

| Avtal                           | Leverantör                        |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Teknisk förvaltning             | Folke Åkerlunds Fastighetsservice |
| Kabel-TV                        | Tele2                             |
| Städning                        | Melins Städ i Stockholm           |
| Avfallshantering                | Stockholm Avfall                  |
| Elavtal avseende volym          | Fortum                            |
| Fjärrvärme                      | Stockholm Exergi                  |
| Serviceavtal hissar             | Stockholm Hiss och Elteknik       |
| Serviceavtal takvärmeanläggning | Dimson Bygg                       |

### Reparationer och Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 43 060 kr (146 597 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (1 570 392 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-04-19 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 306 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 189 kr per kvm.



| Tidigare utfört underhåll                            | År        |
|------------------------------------------------------|-----------|
| OVK                                                  | 2024      |
| Fönsterrenovering inkl insättning av energiglas      | 2023      |
| Installation belysning i källargång                  | 2022      |
| Inköp av ny torktumlare                              | 2020      |
| Inköp av ny tvättmaskin                              | 2022      |
| Modernisering av styrsystem                          | 2019-2020 |
| Energideklaration                                    | 2019      |
| Byggt förråd och cykelförråd                         | 2019      |
| Stamspolning                                         | 2018      |
| Renovering av innergård                              | 2017-2018 |
| Installation av värmeslingor och vaderssystem på tak | 2016      |
| OVK                                                  | 2016      |
| Hissrenovering                                       | 2012-2013 |
| Tätning gård                                         | 2011      |
| Spolning stammar                                     | 2010      |
| Nya fönsterpartier trapphus                          | 2009      |
| Byte värmeväxlare uc                                 | 2008      |
| Ny port                                              | 2008      |
| Omläggning tak plus målning                          | 2007      |
| Renovering fönster                                   | 2006      |
| Byte elstigare                                       | 2004      |
| OVK                                                  | 2002      |
| Bygg av vindsvåning                                  | 2002-2003 |
| Balkongbygge                                         | 2002      |
| Stambyte                                             | 1999      |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-04. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av andelsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 8 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 37 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 37 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.



## Flerårsöversikt

|                                                          | 2024  | 2023    | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------------------------|-------|---------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter, tkr                                  | 1 293 | 1 086   | 1 017 | 1 006 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                   | 90    | - 1 773 | - 179 | 167   |
| Förändring av underhållsfond                             | 306   | -678    | 178   | 288   |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -165  | -1 044  | -305  | -70   |
| Sparande, kr/kvm                                         | 87    | -94     | -7    | 135   |
| Soliditet, (%)                                           | -42   | -43     | - 1   | 2     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                | 682   | 568     | 546   | 546   |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)      | 80    | 80      | 82    | 82    |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm                     | 682   | 568     | 546   | 546   |
| Lokalhyra, kr/kvm                                        | 1 606 | 1 570   | 1 516 | 1 503 |
| Driftkostnad, kr/kvm                                     | 428   | 437     | 362   | 369   |
| Energikostnad, kr/kvm                                    | 259   | 270     | 220   | 209   |
| Ränta, kr/kvm                                            | 163   | 152     | 69    | 63    |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm                   | 189   | 185     | 181   | 178   |
| Lån, kr/kvm                                              | 3 359 | 3 393   | 3 424 | 3 454 |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm                      | 3 580 | 3 617   | 3 649 | 3 681 |
| Räntekänslighet, (%)                                     | 5.3   | 6.4     | 6.7   | 6.8   |
| Snittränta, (%)                                          | 4.86  | 4.48    | 2.01  | 1.82  |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                   | 1 993 470       | 0              | - 2 054 096         | - 1 773 437    |
| Disposition enligt föreningsstämma |                 |                | -1 773 437          | 1 773 437      |
| Avsättning till underhållsfond     |                 | 306 000        | -306 000            |                |
| Årets resultat                     |                 |                |                     | 89 560         |
| Vid årets slut                     | 1 993 470       | 306 000        | - 4 133 533         | 89 560         |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 3 827 533        |
| Årets resultat före fondändring                            | 89 560             |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 306 000          |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 4 043 973</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 4 043 973        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 4 043 973</b> |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 196 630

1 020 367

Övriga rörelseintäkter

3

96 282

65 332

### Summa Rörelseintäkter

1 292 912

1 085 699

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-735 676

-2 424 973

Övriga kostnader

5

-86 267

-89 451

Personalkostnader

6

-75 304

-72 109

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-51 237

-51 240

### Summa Rörelsekostnader

-948 484

-2 637 773

## RÖRELSERESULTAT

344 428

-1 552 074

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 381

25 082

Räntekostnader och liknande resultatposter

-264 249

-246 445

### Summa Finansiella poster

-254 868

-221 363

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

89 560

-1 773 437

## RESULTAT FÖRE SKATT

89 560

-1 773 437

## ÅRETS RESULTAT

89 560

-1 773 437



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | Not  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |      |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | 8, 9 | 3 283 307        | 3 334 544        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |      | <b>3 283 307</b> | <b>3 334 544</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |      |                  |                  |
| Övriga finansiella instrument                  |      | 2 800            | 2 800            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>2 800</b>     | <b>2 800</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |      | <b>3 286 107</b> | <b>3 337 344</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |      |                  |                  |
| Kundfordringar                                 |      | 5 775            | 0                |
| Övriga fordringar                              |      | 23 818           | 19 628           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10   | 50 618           | 87 374           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |      | <b>80 211</b>    | <b>107 002</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |      |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | 11   | 820 374          | 784 420          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |      | <b>820 374</b>   | <b>784 420</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |      | <b>900 585</b>   | <b>891 422</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |      | <b>4 186 692</b> | <b>4 228 766</b> |



# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                             |        | 1 993 470         | 1 993 470         |
| Fond för yttre underhåll                                    |        | 306 000           | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |        | <b>2 299 470</b>  | <b>1 993 470</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                                         |        | -4 133 533        | -2 054 096        |
| Årets resultat                                              |        | 89 560            | -1 773 437        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |        | <b>-4 043 973</b> | <b>-3 827 533</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |        | <b>-1 744 503</b> | <b>-1 834 063</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |        |                   |                   |
| Fastighetslån                                               | 12, 13 | 414 580           | 779 280           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |        | <b>414 580</b>    | <b>779 280</b>    |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |        | <b>414 580</b>    | <b>779 280</b>    |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |        |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 12, 13 | 5 027 516         | 4 718 024         |
| Förskott från kunder                                        |        | 36 513            | 36 513            |
| Leverantörsskulder                                          |        | 62 607            | 148 797           |
| Skatteskulder                                               |        | 5 290             | 4 469             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 14     | 384 689           | 375 746           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |        | <b>5 516 615</b>  | <b>5 283 549</b>  |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |        | <b>5 516 615</b>  | <b>5 283 549</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |        | <b>4 186 692</b>  | <b>4 228 766</b>  |



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 344 428                  | -1 552 074               |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                           | 51 237                   | 51 240                   |
| <b>Summa</b>                                                                            | <b>395 665</b>           | <b>-1 500 834</b>        |
| Erhållen ränta                                                                          | 9 381                    | 25 082                   |
| Erlagd ränta                                                                            | -264 249                 | -246 445                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>140 797</b>           | <b>-1 722 197</b>        |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                         | 26 791                   | -18 828                  |
| Förändring av rörelseskulder                                                            | -76 426                  | 192 177                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>91 162</b>            | <b>-1 548 848</b>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |                          |                          |
| Förändring av långfristiga skulder                                                      | -55 208                  | -49 208                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-55 208</b>           | <b>-49 208</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>35 954</b>            | <b>-1 598 056</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>784 420</b>           | <b>2 382 476</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>820 374</b>           | <b>784 420</b>           |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

| Anläggningstillgång | Nyttjandeperiod (år) |
|---------------------|----------------------|
| Byggnader           | 100 år               |
| Fasad               | 25 år                |
| Hiss                | 33 år                |

## Not 2. Årsavgifter och hyror

### Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

### Hysesintäkter

Hyror lokaler

**Totalt årsavgifter och hyror**

| 2024             | 2023             |
|------------------|------------------|
| 1 035 986        | 863 335          |
| 160 644          | 157 032          |
| <b>1 196 630</b> | <b>1 020 367</b> |



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

#### Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

| 2024          | 2023          |
|---------------|---------------|
| 76 797        | 21 188        |
| 7 165         | 5 147         |
| 12 320        | 38 997        |
| <b>96 282</b> | <b>65 332</b> |
| <b>96 282</b> | <b>65 332</b> |

#### Totalt övriga rörelseintäkter

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 8 307 kr i form av utdelning från Brandkontoret och 3 963 kr i form av pantsättningsavgifter.

### Not 4. Fastighetskostnader

#### Driftskostnader

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Sotning

Teknisk förvaltning

Serviceavtal

Besiktningsskostnader

Snöröjning

Bredband

Kabel-TV

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

| 2024           | 2023             |
|----------------|------------------|
| 55 779         | 118 607          |
| 275 481        | 249 221          |
| 87 764         | 70 220           |
| 30 889         | 41 510           |
| 2 554          | 10 215           |
| 63 135         | 60 107           |
| 10 647         | 10 152           |
| 21 222         | 1 801            |
| 4 407          | 4 413            |
| 1 068          | 1 484            |
| 25 961         | 20 778           |
| 48 681         | 53 827           |
| 998            | 2 726            |
| 64 030         | 62 923           |
| <b>692 616</b> | <b>707 984</b>   |
| 29 761         | 72 875           |
| 5 018          | 41 014           |
| 0              | 2 764            |
| 0              | 1 741            |
| 7 984          | 0                |
| 297            | 28 203           |
| <b>43 060</b>  | <b>146 597</b>   |
| 0              | 1 570 392        |
| <b>735 676</b> | <b>2 424 973</b> |

#### Reparationer

Hiss

Vattenskador

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

Övrigt, gemensamma utrymmen

VA & sanitet, installationer

Värme, installationer

#### Planerat underhåll

Huskropp, fönster

#### Totalt fastighetskostnader

### Not 5. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader

Tele och post

Jurist- och advokatkostnader

Kontorsmateriel och trycksaker

Bankkostnader

Övriga externa kostnader

#### Totalt övriga kostnader

| 2024          | 2023          |
|---------------|---------------|
| 81 016        | 68 030        |
| 1 518         | 1 823         |
| 733           | 7 375         |
| 0             | 449           |
| 2 000         | 1 350         |
| 1 000         | 10 425        |
| <b>86 267</b> | <b>89 451</b> |



## Not 6. Personalkostnader

### Löner och arvoden

Styrelsearvoden

Utbildning

2024

2023

57 300

52 500

0

3 113

57 300

55 613

### Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

18 004

16 496

### Totalt personalkostnader

75 304

72 109

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

### Avskrivningar

Byggnader

2024

2023

51 237

51 240

### Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

51 237

51 240

## Not 8. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

### Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

4 480 525

4 480 525

### Utgående anskaffningsvärden

4 480 525

4 480 525

### Ingående avskrivningar

Byggnader

- 1 145 981

- 1 094 741

Årets avskrivning på byggnader

- 51 237

- 51 240

### Utgående avskrivningar

-1 197 218

-1 145 981

### Utgående redovisat värde

3 283 307

3 334 544

Varav

Byggnader

3 283 307

3 334 544

### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

19 550 000

19 550 000

Taxeringsvärde mark

50 252 000

50 252 000

69 802 000

69 802 000

### Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

67 800 000

67 800 000

Lokaler

2 002 000

2 002 000

69 802 000

69 802 000

## Not 9. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Ställda säkerheter

5 826 000

5 826 000

Summa:

5 826 000

5 826 000

## Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetalda kostnader

50 618

87 374

Summa

50 618

87 374



### Not 11. Kassa och bank

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 820 374        | 784 420        |
| <b>Summa</b>                    | <b>820 374</b> | <b>784 420</b> |

### Not 12. Förfall fastighetslån

|                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 5 027 516        | 4 718 024        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen      | 414 580          | 779 280          |
| <b>Summa</b>                           | <b>5 442 096</b> | <b>5 497 304</b> |

### Not 13. Skulder till kreditinstitut

|                                          | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Stadshypotek*                            | 2025-03-10               | 4,00 %                  | 686 760              | 694 520              |
| Stadshypotek*                            | 2025-03-10               | 4,00 %                  | 714 856              | 727 584              |
| Stadshypotek                             | 2027-06-30               | 4,04 %                  | 431 380              | 448 180              |
| Stadshypotek                             | 2025-06-01               | 3,49 %                  | 347 900              | 351 820              |
| Stadshypotek                             |                          |                         | 0                    | 14 000               |
| Stadshypotek*                            | 2025-03-11               | 4,00 %                  | 2 500 000            | 2 500 000            |
| Stadshypotek*                            | 2025-03-03               | 4,00 %                  | 761 200              | 761 200              |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b> |                          |                         | <b>5 442 096</b>     | <b>5 497 304</b>     |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

### Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 75 304         | 68 996         |
| Upplupna räntekostnader                          | 11 810         | 15 930         |
| Förutbetalda intäkter                            | 222 796        | 213 580        |
| Upplupna driftskostnader                         | 74 779         | 77 240         |
| <b>Summa</b>                                     | <b>384 689</b> | <b>375 746</b> |

### Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2025 med 5 %.



## Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Jennifer Carlswärd  
Ordförande

---

Sofia Lindh  
Ledamot

---

Mikka Söder  
Ledamot

---

Catharina Ortmark  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Pia Persson  
Intern revisor

---

Ilkka Kesti  
Intern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 17:48

SENT BY OWNER:

Smedra Gourie • 17.03.2025 10:26

DOCUMENT ID:

H1MJswH2ye

ENVELOPE ID:

H1IWkivH3kl-H1MJswH2ye

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsföreningen Eken nr 7 upa.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                         | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-----------------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| Catharina Brita M S Wrede Ortmark | Signed        | 17.03.2025 10:40 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1956/08/21) |
|                                   | Authenticated | 17.03.2025 10:38 | Low    |                                  |
| SOFIA WARNSTRÖM LINDH             | Signed        | 17.03.2025 12:14 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1992/04/29) |
|                                   | Authenticated | 17.03.2025 12:13 | Low    |                                  |
| MIKKA SÖDER                       | Signed        | 17.03.2025 15:15 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1997/12/01) |
|                                   | Authenticated | 17.03.2025 15:14 | Low    |                                  |
| JENNIFER CARLSWÄRD                | Signed        | 18.03.2025 14:29 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1991/12/04) |
|                                   | Authenticated | 18.03.2025 14:29 | Low    |                                  |
| ILKKA KESTI                       | Signed        | 18.03.2025 16:55 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1983/11/28) |
|                                   | Authenticated | 18.03.2025 16:52 | Low    |                                  |
| PIA PERSSON                       | Signed        | 18.03.2025 17:48 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1964/03/23) |
|                                   | Authenticated | 18.03.2025 17:46 | Low    |                                  |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer, utsedda att granska räkenskaperna för Bf Eken nr 7 upa, 702000-4235, verksamhetsåret 2024 avger härmed följande revisionsberättelse.

Vi har granskat årsredovisningen; resultaträkning, balansräkning och noter, fakturor och styrelseprotokoll. Revisionen har genomförts utan några anmärkningar varför vi tillstyrker att årsmötet beslutar:

Att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024 samt att balans- och resultaträkningen fastställs.

Stockholm enligt de datum som framför av våra elektroniska underskrifter.

Pia Persson  
Revisor

Ilkka Kesti  
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 mars 2025



**Revisionsberättelse\_2024\_BF Eken.pdf**

(88336 byte)  
SHA-512: e155d2a927455fc2fd747ee14327bae2e8815  
cb02ffbbe7c034c15f3fac388a573b0aa199e8e5bbfaef  
be31b5afea7fa0b5dfd0cee129d6a5cc02f88452433ba

**Underskrifter**

2025-03-28 11:54:02 (CET)



**Ilkka Kesti**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-28 11:28:11 (CET)



**Pia Persson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Revisionsberättelse**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1145ccb53be4590ac9ee6a4d6cf003e6460008e406fee1aef9d9592c8dcf309de0ea816f3dae2b6f9c81a63a0dd3c4f705c7f636bb2af8516ea2f9e30f718148



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

