

Bostadsrättsföreningen Eken nr 7

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Eken nr 7

Org.nr: 702000-4235

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Eken nr 7, 702000-4235, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1924-08-02. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-11-07 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.

Styrelse

Ordförande	Jennifer Carlswärd	2026
Ledamot	Sofia Lindh	2026
Ledamot	Mikka Söder	2026
Ledamot	Catharina Ortmark	2026
Suppleant	Lars Avdeborn	2026
Suppleant	Dilek Thulinsson	2026
Suppleant	Roland Gerges	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Intern revisor	Ilkka Kesti
Intern revisor	Adam Brännström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



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 Förvaltning i Sverige AB 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 66 709 kr (43 060 kr 2024) och planerat underhåll för 319 951 kr (0 kr 2024). 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 312 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 193 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Installation expansionssystem	2025
Badrumsrenovering	2025
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 vadersystem på tak	2016
Hissrenovering	2012-2013
Tätning gård	2011
Spolning stammar	2010
Nya fönsterpartier trapphus	2009
Byte värmexlare uc	2008
Ny port	2008
Omläggning tak plus målning	2007
Renovering fönster	2006
Byte elstigare	2004
Bygg av vindsvåning	2002-2003
Balkongbygge	2002
Stambyte	1999

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-06. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under räkenskapsåret har föreningen konverterats från bostadsförening till bostadsrättsförening.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 6 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 7 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.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 672	1 293	1 086	1 017
Resultat efter finansiella poster, tkr	45	90	- 1 773	- 179
Förändring av underhållsfond	-8	306	-678	178
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	104	-165	-1 044	-305
Sparande, kr/kvm	103	87	-94	-7
Soliditet, (%)	-41	-42	- 43	- 1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	716	682	568	546
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	65	80	80	82
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	716	682	568	546
Lokalhyra, kr/kvm	1 654	1 606	1 570	1 516
Driftkostnad, kr/kvm	499	428	437	362
Energikostnad, kr/kvm	267	259	270	220
Ränta, kr/kvm	119	163	152	69
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	193	189	185	181
Lån, kr/kvm	3 334	3 359	3 393	3 424
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	3 553	3 580	3 617	3 649
Räntekänslighet, (%)	5	5.3	6.4	6.7
Snittränta, (%)	3.58	4.86	4.48	2.01

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad 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	306 000	- 4 133 533	89 560
Disposition enligt föreningsstämma			89 560	-89 560
Avsättning till underhållsfond		312 000	-312 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-319 951	319 951	
Årets resultat				44 899
Vid årets slut	1 993 470	298 049	- 4 036 022	44 899

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 043 973
Årets resultat före fondändring	44 899
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 312 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	319 951
Summa över/underskott	- 3 991 123

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 991 123
Totalt	- 3 991 123

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 253 142

1 196 630

Övriga rörelseintäkter

3

419 073

96 282

Summa rörelseintäkter

1 672 215

1 292 912

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 194 740

-735 676

Övriga kostnader

5

-117 205

-86 267

Personalkostnader

6

-75 195

-75 304

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-51 237

-51 237

Summa rörelsekostnader

-1 438 377

-948 484

RÖRELSERESULTAT

233 838

344 428

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 436

9 381

Räntekostnader och liknande resultatposter

-193 375

-264 249

Summa finansiella poster

-188 939

-254 868

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

44 899

89 560

RESULTAT FÖRE SKATT

44 899

89 560

ÅRETS RESULTAT

44 899

89 560



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	3 232 070	3 283 307
Summa materiella anläggningstillgångar		3 232 070	3 283 307
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 234 870	3 286 107
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 527	5 775
Övriga fordringar		20 915	23 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	51 706	50 618
Summa kortfristiga fordringar		89 148	80 211
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	837 831	820 374
Summa kassa och bank		837 831	820 374
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		926 979	900 585
SUMMA TILLGÅNGAR		4 161 849	4 186 692



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 993 470	1 993 470
Fond för yttre underhåll		298 049	306 000
Summa bundet eget kapital		2 291 519	2 299 470
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 036 022	-4 133 533
Årets resultat		44 899	89 560
Summa fritt eget kapital		-3 991 123	-4 043 973
SUMMA EGET KAPITAL		-1 699 604	-1 744 503
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	397 780	414 580
Summa långfristiga skulder		397 780	414 580
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		397 780	414 580
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	5 003 108	5 027 516
Förskott från kunder		36 513	36 513
Leverantörsskulder		50 316	62 607
Skatteskulder		5 122	5 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	368 614	384 689
Summa kortfristiga skulder		5 463 673	5 516 615
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 463 673	5 516 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 161 849	4 186 692



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	233 838	344 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	51 237	51 237
Summa	285 075	395 665
Erhållen ränta	4 436	9 381
Erlagd ränta	-193 375	-264 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 136	140 797
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-8 937	26 791
Förändring av rörelseskulder	-28 533	-76 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 666	91 162
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	4 491 308	0
Amortering av låneskulder	-4 532 516	-55 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41 208	-55 208
Årets kassaflöde	17 458	35 954
Likvida medel vid årets början	820 374	784 420
Likvida medel vid årets slut	837 831	820 374



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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 087 791	1 035 986
Hysesintäkter	165 351	160 644
Totalt årsavgifter och hyror	1 253 142	1 196 630



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Försäkringsersättningar
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

2025	2024
102 243	76 797
248 851	0
4 336	7 165
63 643	12 320
419 073	96 282
419 073	96 282

Totalt övriga rörelseintäkter

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 50 112 kr i form av vidarefakturerings av OVK kostnader.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Sotning
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2025	2024
62 663	55 779
283 057	275 481
86 609	87 764
43 868	30 889
0	2 554
56 433	63 135
10 865	10 647
110 468	21 222
2 241	0
4 655	4 407
1 424	1 068
21 944	25 961
50 396	48 681
7 778	998
65 678	64 030
808 080	692 616
3 581	29 761
33 114	5 018
9 929	0
6 438	7 984
12 056	297
1 591	0
66 709	43 060
16 031	0
48 125	0
255 795	0
319 951	0
1 194 740	735 676

Reparationer

Hiss
Vattenskador
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
El, installationer

Planerat underhåll

Huskropp, balkonger
Värme, installationer
VA & sanitet, installationer

Totalt fastighetskostnader



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 019	0
Förvaltningskostnader	75 804	81 016
Tele och post	2 700	1 518
Jurist- och advokatkostnader	12 494	733
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 448	0
Kontorsmateriel och trycksaker	400	0
Bankkostnader	802	2 000
Övriga externa tjänster	3 118	0
Övriga externa kostnader	15 420	1 000
Totalt övriga kostnader	117 205	86 267

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala kostnader	16 395	18 004
	75 195	75 304
Totalt personalkostnader	75 195	75 304

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	51 237	51 237
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	51 237	51 237

Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	4 480 525	4 480 525
Utgående anskaffningsvärden	4 480 525	4 480 525
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 197 218	- 1 145 981
Årets avskrivning på byggnader	- 51 237	- 51 237
Utgående avskrivningar	-1 248 455	-1 197 218
Utgående redovisat värde	3 232 070	3 283 307
<i>Varav</i>		
Byggnader	3 232 070	3 283 307
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	24 347 000	19 550 000
Taxeringsvärde mark	46 166 000	50 252 000
	70 513 000	69 802 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	68 600 000	67 800 000
Lokaler	1 913 000	2 002 000
	70 513 000	69 802 000



Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 826 000	5 826 000
Summa:	5 826 000	5 826 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	51 706	50 618
Summa	51 706	50 618

Not 11. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	837 831	820 374
Summa	837 831	820 374

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek*	2026-03-10	3,20 %	679 000	686 760
Stadshypotek*	2026-03-10	3,20 %	702 128	714 856
Stadshypotek	2027-06-30	4,04 %	414 580	431 380
Stadshypotek*	2026-03-02	3,20 %	343 980	347 900
Stadshypotek*	2026-03-11	3,20 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek*	2026-03-03	3,20 %	761 200	761 200
Summa skulder till kreditinstitut			5 400 888	5 442 096

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 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 003 108	5 027 516
Förfaller 2-5 år från balansdagen	397 780	414 580
Summa	5 400 888	5 442 096

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	75 304	75 304
Upplupna räntekostnader	9 391	11 810
Förutbetalda intäkter	203 986	222 796
Upplupna driftskostnader	79 933	74 779
Summa	368 614	384 689

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen förändrade årsavgifterna 1 januari 2026 då avgifterna höjdes med 5 %.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24

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.

Ilkka Kesti
Intern revisor

Adam Brännström
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 12:33

SENT BY OWNER:

Marja Gyllander · 21.04.2026 10:05

DOCUMENT ID:

ry-1gnN6-l

ENVELOPE ID:

Hk-Je346Ze-ry-1gnN6-l

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Eken nr 7.
pdf

17 pages

SHA-512:

d50c6c2fcff0e2c439ab9da91c9399d8073740fff3316f36
3c1e03b973b9fbbc71e6006b77d0f10da4d56800203b1b
2df5705c0fcd1577b1ac4170376c0342f3

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
Catharina Brita M S Wrede Ortmark	 Signed	21.04.2026 12:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/08/21)
	Authenticated	21.04.2026 11:35	Low	
MIKKA SÖDER	 Signed	21.04.2026 12:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/12/01)
	Authenticated	21.04.2026 12:31	Low	
SOFIA WARNSTRÖM LIND H	 Signed	21.04.2026 20:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/04/29)
	Authenticated	21.04.2026 19:58	Low	
JENNIFER CARLSWÄRD	 Signed	24.04.2026 08:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/12/04)
	Authenticated	24.04.2026 08:34	Low	
ILKKA KESTI	 Signed	24.04.2026 23:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/28)
	Authenticated	24.04.2026 23:34	Low	
Helge Adam Sae Brännström	 Signed	07.05.2026 12:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/07/12)
	Authenticated	24.04.2026 08:38	Low	

* 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 årsmötet av Bostadsrättsföreningen Eken nr 7, org. nr 702000-4235

Revisionsuttalande – översiktlig granskning

Vi har, i enlighet med fastställd granskningsplan, genomfört en översiktlig granskning av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 7 avseende räkenskapsåret 2025.

Granskningen har omfattat genomläsning av årsredovisningen, kontroll av att denna är upprättad enligt tillämpligt regelverk (K2), samt rimlighetsbedömning av resultat, ställning och utveckling över tid. Vidare har en översiktlig kontroll av balans- och resultaträkning, kassaflöde, noter och redovisningsprinciper genomförts i enlighet med granskningsplanen.

Balans- och resultaträkningarna har stämts av mot underliggande bokföring och tillgängliga rapporter. Särskild uppmärksamhet har ägnats åt likvida medel, lånesituation, större kostnadsposter, hantering av leverantörsfakturer samt eget kapital. Kassaflödesanalysen har granskats och bedömts vara förenlig med redovisade förändringar i balansräkningen.

Föreningens lånesituation och räntekänslighet har analyserats översiktligt och bedöms vara korrekt redovisad. Underhåll och genomförda åtgärder har granskats i relation till underhållsplan och redovisade kostnader. Identifierade avvikelser i kostnadsbilden under året, inklusive kostnader kopplade till vattenskada samt erhållen försäkringssättning, har följts upp och bedöms ha en rimlig och förklarlig koppling till verksamheten. Vidare har vi stickprovvis granskat leverantörsfakturer mot underlag.

Genomgång av tillgängliga styrelseprotokoll visar att styrelsen löpande behandlat frågor avseende drift, underhåll, ekonomi och förvaltning. Inga omständigheter har framkommit som tyder på att beslut fattats i strid med föreningens stadgar eller stämmobeslut.

Granskningen har inte varit av sådan omfattning att den utgör en revision enligt god revisionssed, utan har baserats på tillgängligt underlag och en översiktlig kontroll.

Mot bakgrund av ovanstående har vi inte funnit några omständigheter som ger anledning att anta att årsredovisningen inte, i allt väsentligt, ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning eller att styrelsens förvaltning inte skett i enlighet med föreningens stadgar och beslut. Vi tillstyrker att årsmötet beslutar att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025 samt att balans- och resultaträkningen fastställs.

Stockholm, 2026-05-07

Madrid, 2026-05-07

Adam Brännström

Internrevisor

Bostadsrättsföreningen Eken nr 7

Ilkka Kesti

Internrevisor

Bostadsrättsföreningen Eken nr 7

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2026



Revisionsberättelse_BRF_Eken7 2025.pdf

(99659 byte)

SHA-512: ac6341165c07aeeb5138113d4ad05293fae8c
c9f44d13da992d866d7f7acb7f83fba1f2114f1752f8ff
c5b04d38415d9284b876c80b45a18f4c45837f769b838

Underskrifter

2026-05-08 10:24:36 (CET)



Helge Adam Sae Brännström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 14:52:33 (CET)



Ilkka Kesti

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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:

4300981d7547849004a7941746dceb875a14207ce8a44e8e936542e8b42e248765e563484bcb8bf43ddfa5126b094a8ff0aa4e2d069242bbecc9f9fb96de182c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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 | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

