

Brf Eken nr 18

Org.nr: 702000-4326

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eken nr 18, organisationsnummer 702000-4326, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag, som äger och förvaltar fastigheten Loket 17 på Torsgatan 25 i Stockholm. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening vilket innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter. Huset är byggt 1928 och föreningen bildades 1944. I huset finns 26 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Föreningens säte är i Stockholms kommun.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Länsförsäkringar

Styrelse

Ordförande	Håkan Rolf
Ledamot	Ville Välimäki
Ledamot	Per Faxneld
Ledamot	Ulrika Liljekvist

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Revisor

Revisor	Michael Christensson
	Sonora Revision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Andreas Olsson sammankallande, och Henrik Tegnér

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Torsgatan 25, 113 21 Stockholm
Atlasgatan 2A och 2B, 113 20 Stockholm

Nybyggnadsår: 1928
Ombyggnadsår: 1996
Värdeår: 1930

Fastighetsbeteckning: Loket 17

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Lokaler upplåtna med hyresrätt	
	Antal	Total yta m²	Antal	Total yta m²
1 rok	12	434	2	30.5
2 rok	6	497		
3 rok	8	765		
Summa	26	1 696		

Totalt antal bostadslägenheter: 26

Totalyta (m²): 1 726.5

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bredbandsuppkoppling via Bredband 2 är uppsagd och kommer att under 2026 ersättas av Bahnhof 2,5Gbit
Månadsavgifterna justerades med 10% från och med 1:a juni 2025
Nrluze tjänst för energi mätning & korrigering med temperatur/fuktgivarsensorer monterades i varje lgh
Digital bokning av tvättstuga infördes

Medlemsinformation

41 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Under året har 4 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

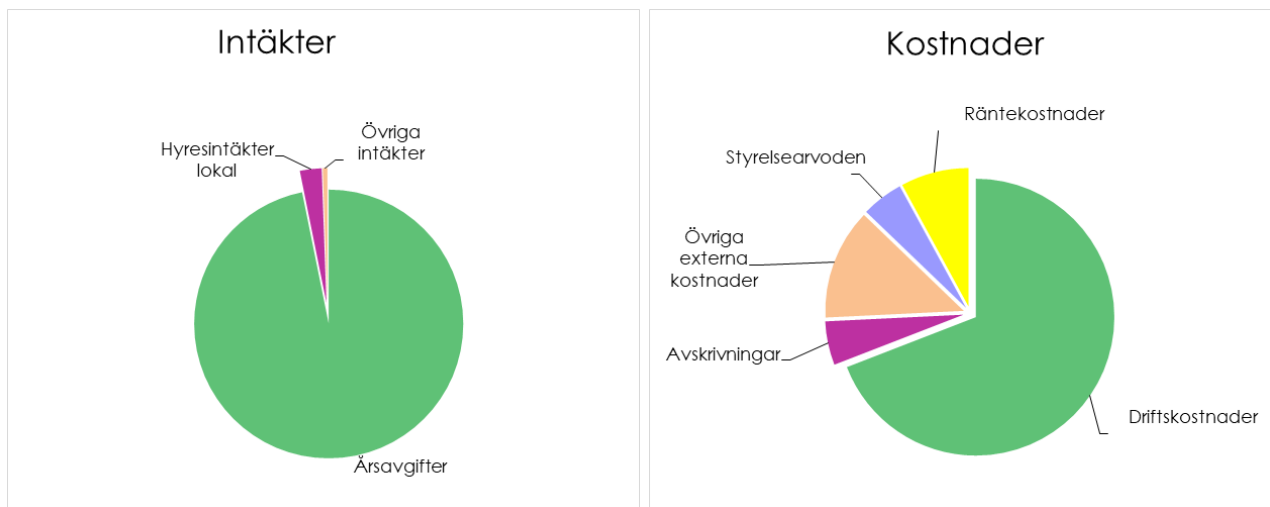
	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	959	914	914	914
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 19	104	64	42
Soliditet, %	95	95	95	95
Balansomslutning, tkr	4 586	4 624	4 472	4 407
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	577	524	524	524
Skuldsättning / kvm	0	0	0	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	0	0	0	
Sparande / kvm	50	92	79	
Räntekänslighet	0	0	0	
Energikostnad / kvm	246	232	216	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	94	96	

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	253 800	5 860 824	1 345 448	- 3 190 592	103 738
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			277 500	-277 500	
Balanseras i ny räkning				103 738	- 103 738
Årets resultat					- 19 122
Belopp vid årets utgång	253 800	5 860 824	1 622 948	- 3 364 354	- 19 122

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 364 354
Årets resultat	- 19 122
Totalt	- 3 383 476

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	228 582
Balanseras i ny räkning	- 3 612 058
Totalt	- 3 383 476

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not20252024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	958 926	914 472
Övriga rörelseintäkter		5 390	30 705
Summa rörelseintäkter		964 316	945 177

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-778 968	-762 932
Övriga externa kostnader	3	-145 968	-142 221
Personalkostnader		-54 897	-49 174
Avskrivningar		-57 540	-57 540
Summa rörelsekostnader		-1 037 373	-1 011 867

RÖRELSERESULTAT		-73 057	-66 690
-----------------	--	---------	---------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 935	170 428
Summa finansiella poster		53 935	170 428

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-19 122	103 738
-----------------------------------	--	---------	---------

RESULTAT FÖRE SKATT		-19 122	103 738
---------------------	--	---------	---------

ÅRETS RESULTAT		-19 122	103 738
----------------	--	---------	---------



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	1 551 231	1 605 315
Inventarier, verktyg och installationer	5	9 485	12 941
Summa materiella anläggningstillgångar		1 560 716	1 618 256
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 560 716	1 618 256
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 587	4 587
Övriga fordringar		78 344	80 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	51 815	71 242
Summa kortfristiga fordringar		134 746	156 361
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 890 088	2 849 022
Summa kassa och bank		2 890 088	2 849 022
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 024 834	3 005 383
SUMMA TILLGÅNGAR		4 585 550	4 623 639



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 114 624	6 114 624
Fond för yttre underhåll		1 622 948	1 345 448
Summa bundet eget kapital		7 737 572	7 460 072
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 364 354	-3 190 592
Årets resultat		-19 122	103 738
Summa fritt eget kapital		-3 383 476	-3 086 854
SUMMA EGET KAPITAL		4 354 096	4 373 218
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar		9 606	9 606
Summa avsättningar		9 606	9 606
SUMMA AVSÄTTNINGAR		9 606	9 606
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		63 092	56 976
Övriga skulder		360	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	158 396	183 839
Summa kortfristiga skulder		221 848	240 815
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		221 848	240 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 585 550	4 623 639

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-73 057	-66 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		57 540	57 540
Summa		-15 517	-9 150
Erhållen ränta		53 935	170 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		38 418	161 278
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		21 615	-47 599
Minskning av rörelseskulder		-18 967	47 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten		41 066	161 603
Årets kassaflöde		41 066	161 603
Likvida medel vid årets början		2 849 022	2 687 419
Likvida medel vid årets slut		2 890 088	2 849 022



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Fönster	20	4,7
Värmecentral	15	6,6
Takstegar / värmeslingor	10	10
Maskiner & Inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	933 726	889 272
Hyresintäkter lokaler	25 200	25 200
Totalt nettoomsättning	958 926	914 472

Not 2. Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsel	33 330	30 163
Uppvärmning	292 884	281 249
Vatten och avlopp	98 006	89 320
Sophämtning	27 728	24 492
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	10 901
Service värmeanläggning	7 815	7 675
Grundavtal hiss	2 850	2 828
Hissbesiktning	6 331	2 885
Grovsopor/återvinning	8 535	8 734
Fastighetsskötsel	33 000	33 000
Fastighetsstäd	28 317	28 317
Fastighetsstäd extra	1 059	0
TV	63 450	68 250
Försäkring	43 866	42 343
Försäkringsskador	0	26 203
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 764	43 660
Förbrukningsmaterial	4 859	190
Reparation och underhåll	72 092	5 626
Hiss	3 344	7 924
Uppvärmning	0	9 325
VVS	4 738	39 847
Totalt driftkostnader	778 968	762 932

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	5 773	5 681
Arvode ekonomisk förvaltning	52 776	50 263
Extra ekonomisk förvaltning	812	2 438
Revisionsarvode	28 219	26 813
Webbsida	2 841	2 654
Konsultarvode	37 500	36 894
Bankkostnader	4 726	5 665
Övriga administrativa kostnader	1 046	0
Föreningsomkostnader	4 899	4 438
Övriga kostnader	7 375	7 375
Totalt övriga externa kostnader	145 968	142 221

Not 4. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	4 306 594	4 306 594
Anskaffningsvärde mark	590 000	590 000
Utgående anskaffningsvärden	4 896 594	4 896 594
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 291 279	- 3 237 195
Årets avskrivningar	- 54 084	- 54 084
Utgående avskrivningar	-3 345 363	-3 291 279
Utgående redovisat värde	1 551 231	1 605 315
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	26 119 000	21 928 000
Taxeringsvärde mark	50 075 000	55 000 000
	76 194 000	76 928 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	76 000 000	76 800 000
Lokaler	194 000	128 000
	76 194 000	76 928 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	128 721	128 721
Utgående anskaffningsvärden	128 721	128 721
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 115 780	- 112 324
Årets avskrivningar	- 3 456	- 3 456
Utgående avskrivningar	- 119 236	- 115 780
Utgående redovisat värde	9 485	12 941

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar Stockholm	14 595	14 666
Stockholms Stadsnät	7 722	7 722
Comhem	8 915	8 784
FRUBO AB	4 554	4 398
Upplupen ränta	16 029	35 672
Summa	51 815	71 242

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Stockholm vatten Q4	16 417	14 896
Fastighetsskötsel	2 750	2 750
Stockholm Avfall Q4, PreZero	7 643	6 806
Förskottsbetald avgift / hyra	88 892	85 330
Fortum Market , Ellevio	2 743	2 573
Stockholm Exergi AB	39 951	38 478
Stridbar El & Bygg	0	33 006
Summa	158 396	183 839

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-17

Håkan Rolf

Ville Välimäki

Per Faxneld

Ulrika Liljekvist

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

Sonora Revision
Michael Christensson

Verifikat

Titel: Brf Eken nr 18

ID: 892b7620-21ff-11f1-abd8-fb94c1a7e3f4

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-03-17

Underskrifter

Brf Eken nr 18
perfaxneld@gmail.com
Signerat: 2026-03-17 14:14 BankID PER FAXNELD

Brf Eken nr 18
hakan.rolf@rolfs.me
Signerat: 2026-03-17 17:36 BankID HÅKAN ROLF

Sonora Revision AB
michael.christensson@sonora.se
Signerat: 2026-03-18 16:14 BankID MICHAEL CHRISTENSSON

Brf Eken nr 18
wilson83@live.se
Signerat: 2026-03-17 14:17 BankID Ville Ilmari Välimäki

Brf Eken nr 18
ulrika.liljekvist@gmail.com
Signerat: 2026-03-17 22:23 BankID Anna Ulrika Liljekvist

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
0242 Årsredovisning.pdf	204.2 kB	bb0c 0776 7729 e918 a634 6606 638b 1d7d 9a7b bb20 c00d 9d43 3e12 1ba4 2acc 33f4

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-17	14:10	Skapat Malin Hultin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-03-17	14:14	Signerat Brf Eken nr 18 Genomfört med: BankID av PER FAXNELD. IP: 193.10.136.192
2026-03-17	14:17	Signerat Brf Eken nr 18 Genomfört med: BankID av Ville Ilmari Välimäki. IP: 178.16.217.119
2026-03-17	17:36	Signerat Brf Eken nr 18 Genomfört med: BankID av HÅKAN ROLF. IP: 104.28.31.64
2026-03-17	22:23	Signerat Brf Eken nr 18 Genomfört med: BankID av Anna Ulrika Liljekvist. IP: 178.16.217.31

Händelser

2026-03-18

16:14

Signerat | Sonora Revision AB
Genomfört med: BankID av MICHAEL CHRISTENSSON. IP: 4.223.130.208



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22