



**Årsredovisning 2023**  
**Bostadsrättsföreningen Eden**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eden med säte i Stockholm org.nr. 769611-8699 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eden 1	2006-10-17	2006

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
88	garageplatser (samtliga tillgång till laddning)	0
2	lokaler (hyresrätt)	1 233
121	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 512
5	MC-platser (inne)	0
<b>Totalt 216 objekt</b>		<b>10 745</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 43 st 2 rok, 26 st 3 rok, 36 st 4 rok, 4 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Prelevic	Ordförande	2021-07-28	2023-06-13
Björn Ebbvik	Ordförande	2023-06-13	
Björn Ebbvik	Ledamot	2022-06-29	
Mats Norberg	Ledamot	2023-06-13	
Mats Norberg	Suppleant	2022-06-29	2023-06-13
Göran Wahlberg	Ledamot	2022-12-30	
Anna Viefhues	Ledamot	2023-06-13	
Anna Viefhues	Suppleant	2022-06-29	2023-06-13
Tobias Antefelt	Ledamot	2019-09-02	
Madeleine Haglund	Suppleant	2023-06-13	
Lars Frischenfeldt	Suppleant	2023-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tobias Antefelt, Mats Norberg och Anna Viefhues.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Joakim Häll, BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Christoph van Uelft, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-15.

Vi avslutar ett händelserikt verksamhetsår för BRF Eden. Noterar de största händelserna som hänt under året.

Laddplatser Garage - Laddplatserna som monterades på samtliga garageplatser 2022 sattes i drift under verksamhetsåret 2023.

IMD el - I början av 2023 slutförde vi installationen av IMD mätare för samtliga lägenheter och garageplatser. Dels bidrar detta med att minska de fasta kostnader el för våra medlemmar då bara ett elabonemang krävs istället för att varje medlem tecknar abonnemang enskilt. Styrelsen har även kunnat förhandla fram ett gynnsamt avtal med vårt elbolag då vi blir en storkund

vilket skapar bättre förhandlingsläge. Dessutom kommer medlemmarna kunna ta del av solenergin som våra solpaneler fångar in.

Brytskydd - Montering av brytskydd på 16 säkerhetsdörrar i föreningen.

Stamspolning - Stamspolning i hela föreningens avloppssystem.

OVK - Obligatorisk ventilationskontroll utfördes i samtliga lägenheter och lokaler.

Solceller - Föreningen är i full gång med att installera solceller på taken. Driftsättning sker i februari 2024. I och med installationen av IMD kommer medlemmarna kunna ta del av denna energi.

Vi har även omförhandlat och sagt upp flertalet av våra avtal.

Avtalet för förvaltningen av garage med Corepark har sagts upp. HSB har tagit över hanteringen av avisering och köhantering. Själva förvaltningen ansvarar BRF Eden för. Anledningen till detta grundar sig kring skattemässiga skäl. När vi tar över förvaltningen själva så behöver vi inte betala utgående moms på garageplatser som hyrs ut till våra medlemmar. Vi såg även administrativa fördelar med att ha IMD el aviseringen samlat hos HSB. Även själva avtalet med HSB var betydligt lägre kostnad än tidigare avtal med Corepark.

Ekonomiska avtalet med HSB har omförhandlats. Hanteringen av garaget ingår nu i det ekonomiska avtalet.

Drift och fastighetsskötaravtalet med HSB har sagts upp. Ny förvaltare är Fastighetsägarna. Styrelsen var inte helt nöjda med leveransen från HSB så vi kände att det var dags att testa något nytt. Vi fick dessutom ett något lägre pris från Fastighetsägarna.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2022	Renovering och omstrukturering av delar av fasaden som var fuktskadad. Var ett garantiärende som är utfört av JM. Fasaden är besiktigad och klar.
2022	Installation av laddboxar på samtliga garageplatser.

#### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2024	Byte av styr och övervakningssystemet i undercentralen.

Inga större åtgärder är planerade de närmaste åren då föreningen är nybyggd.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 187 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 186.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	209	382	502	481	468
Skuldsättning, kr/kvm	9 276	9 453	9 751	10 030	10 356
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 478	10 678	11 015	11 330	11 698
Räntekänslighet, %	19	19	20	20	20
Energikostnad, kr/kvm	172	159	125	118	116
Årsavgifter, kr/kvm	574	560	560	560	591
Årsavgifter/totala intäkter, %	49	51	53	53	56
Totala intäkter, kr/kvm	1 020	975	940	929	935
Nettoomsättning, tkr	10 875	10 459	10 101	9 979	10 041
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 017	1 606	2 800	970	1 745
Soliditet, %	77	77	77	76	75

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). ) Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Upplysning till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, samt ökade räntekostnader. Föreningen har gått över till att redovisa med K3 regler från K2 regler. Detta innebär ökade avskrivningar då fastigheten delas in i olika komponenter med en avskrivningstid mellan 15-120 år. Vid K2 regler så har man en rak avskrivning för hela fastigheten på 120 år. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 209 kr/m<sup>2</sup>. Föreningen har omförhandlat flertalet avtal inför 2024 för att möta det ökade kostnaderna. Styrelsen har även satsat på energisparande åtgärder för att sänka framtida kostnader.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	136 979 000	0	0	136 979 000
Upplåtelseavgifter, kr	199 998 000	0	0	199 998 000
Underhållsfond, kr	511 779	0	-297 568	214 211
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>337 488 779</b>	<b>0</b>	<b>-297 568</b>	<b>337 191 211</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	16 233 166	1 606 239	297 568	18 136 972
Årets resultat, kr	1 606 239	-1 606 239	-3 016 719	-3 016 719
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>17 839 405</b>	<b>0</b>	<b>-2 719 151</b>	<b>15 120 253</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>355 328 184</b>	<b>0</b>	<b>-3 016 719</b>	<b>352 311 464</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 237 500 kr samt ianspråktagande skett med 535 068 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	18 136 972
Årets resultat, kr	-3 016 719
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>15 120 253</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-237 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	214 000
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>15 096 753</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 875 454	10 456 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 630	2 424
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>10 961 084</b>	<b>10 458 704</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 052 276	-4 750 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 051	-299 794
Personalkostnader	Not 6	-167 849	-157 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 748 714	-2 506 433
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-10 158 891</b>	<b>-7 714 700</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>802 193</b>	<b>2 744 003</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	65 372	20 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 884 283	-1 157 780
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-3 818 911</b>	<b>-1 137 765</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 016 719</b>	<b>1 606 239</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 016 719</b>	<b>1 606 239</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 016 719</b>	<b>1 606 239</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	449 882 615	453 793 903
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 111 346	662 601
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>450 993 961</b>	<b>454 456 504</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>450 993 961</b>	<b>454 456 504</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 787	168 158
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 061 476	3 380 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	327 051	228 570
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 392 315</b>	<b>3 777 171</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>3 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	453 469	382 287
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>453 469</b>	<b>382 287</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>3 845 784</b>	<b>7 159 458</b>

### Summa Tillgångar

**454 839 745**      **461 615 963**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	336 977 000	336 977 000
Fond för yttre underhåll	214 211	511 779
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>337 191 211</b>	<b>337 488 779</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 136 972	16 233 166
Årets resultat	-3 016 719	1 606 239
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>15 120 254</b>	<b>17 839 404</b>

### Summa Eget kapital

<b>352 311 465</b>	<b>355 328 183</b>
--------------------	--------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 070 000	4 470 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>3 070 000</b>	<b>4 470 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	96 600 000	97 100 000
Leverantörsskulder		484 435	134 005
Skatteskulder		244 314	941 530
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	147 378	695 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 982 153	2 946 402
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>99 458 280</b>	<b>101 817 779</b>

### Summa Skulder

<b>102 528 280</b>	<b>106 287 779</b>
--------------------	--------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>454 839 745</b>	<b>461 615 963</b>
--------------------	--------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 802 193 2 744 003

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 4 748 714 2 506 433

### *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**4 748 714 2 506 433**

Erhållen ränta 65 372 20 015

Erlagd ränta -3 865 062 -1 142 952

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**1 751 217 4 127 500**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 523 563 -459 098

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 878 720 1 306 067

### *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**-1 355 157 846 969**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**396 060 4 974 469**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 286 171 -662 601

## **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-1 286 171 -662 601**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 900 000 -3 200 000

## **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-1 900 000 -3 200 000**

## Årets kassaflöde

**-2 790 112 1 111 868**

## Likvida medel vid årets början

**6 303 552 5 191 684**

## Likvida medel vid årets slut

**3 513 440 6 303 552**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Det är första året föreningen tillämpar K3 har inte jämförelsetalen räknas om från tidigare år.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 325 840	5 325 840
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	145 279	0
	Hyror lokaler	3 691 784	3 535 092
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 629 025	1 523 037
	Övriga primära intäkter	83 526	72 311
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>10 875 454</b>	<b>10 456 280</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>10 875 454</b>	<b>10 456 280</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	85 630	2 424
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>85 630</b>	<b>2 424</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-476 379	-444 756
	Reparationer	-489 278	-372 916
	Planerat underhåll	-515 244	-535 069
	Försäkringskostnader	-30 529	-74 312
	EI	-505 648	-331 058
	Uppvärmning	-1 049 434	-1 142 053
	Vatten	-293 072	-238 148
	Sophämtning	-281 809	-238 228
	Fastighetsförsäkring	-271 225	-245 252
	Kabel-TV och bredband	-254 827	-220 063
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-744 269	-736 799
	Förvaltningsavtalskostnader	-140 561	-169 970
	Övriga driftkostnader	0	-1 988
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 052 276</b>	<b>-4 750 612</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 576	-18 046
	Administrationskostnader	-34 165	-83 511
	Extern revision	-26 250	-25 625
	Medlemsavgifter	-5 730	-5 162
	Föreningsverksamhet	-5 557	-12 981
	Övriga förvaltningskostnader	-103 773	-154 469
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-190 051</b>	<b>-299 794</b>

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-131 250	-120 119
	Sociala avgifter	-36 599	-37 741
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-167 849</b>	<b>-157 860</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	41 502	1 522
	Ränteintäkter HSB bunden placering	14 189	18 311
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 681	182
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>65 372</b>	<b>20 015</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 872 219	-1 150 065
	Övriga räntekostnader	-12 064	-7 715
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-3 884 283</b>	<b>-1 157 780</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	300 772 000	300 772 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	177 473 000	177 473 000
	Årets investeringar, laddstolpar	837 426	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>479 082 426</b>	<b>478 245 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 451 097	-21 944 663
	Årets avskrivningar	-4 748 714	-2 506 433
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-29 199 811</b>	<b>-24 451 097</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>449 882 615</b>	<b>453 793 903</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	249 000 000	249 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	285 000 000	285 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	21 200 000	21 200 000
	<i>Summa</i>	<b>589 200 000</b>	<b>589 200 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	141 000 000	141 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>141 000 000</b>	<b>141 000 000</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	662 601	0
	Årets investeringar	448 745	662 601
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>1 111 346</b>	<b>662 601</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 059 971	2 921 265
	Övriga fordringar	1 505	459 178
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 061 476</b>	<b>3 380 443</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	327 051	228 570
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>327 051</b>	<b>228 570</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	--	-------------------	-------------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	0	3 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>0</b>	<b>3 000 000</b>

<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 7	453 469	382 287
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>453 469</b>	<b>382 287</b>

<b>Not 15</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,36%	2025-03-30	4 470 000	1 400 000
Nordea	4,44%	2024-06-28	95 200 000	0
			<b>99 670 000</b>	<b>1 400 000</b>

Långfristig del	3 070 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	95 200 000
Kortfristig del	96 600 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,34%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,36%	2025-03-30	4 470 000	1 400 000
Nordea	4,44%	2024-06-28	95 200 000	0
			<b>99 670 000</b>	<b>1 400 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	95 200 000
Kortfristig del	96 600 000



Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	121 003	192 586
	Källskatt	0	36 222
	Övriga kortfristiga skulder	26 375	467 035
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>147 378</b>	<b>695 843</b>
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 581 461	1 642 152
	Upplupna räntekostnader	35 192	15 971
	Övriga upplupna kostnader	365 500	1 288 279
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 982 153</b>	<b>2 946 402</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Eden , org.nr. 769611-8699

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Eden för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Eden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Eden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BJÖRN EBBVIK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 17:18:41



**MATS NORBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 20:51:00



**ANNA VIEFHUES**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 20:04:45



**TOBIAS ANTEFELT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 20:05:21



**GÖRAN WAHLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 20:30:52



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 08:14:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Eden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 08:14:33

