



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eken 21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-12-23.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENINGEN 3	1950	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partner Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1948

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 156 kvm och 2 lokaler om 187 kvm. Byggnadernas totalyta är 2465 kvm.

Styrelsens sammansättning

Susanna Wahlberg	Ordförande
Anders Peter Falk	Styrelseledamot
Anders Eed-Jonsson	Styrelseledamot
Ernst Thomas Backlund	Styrelseledamot
Robert Blom	Styrelseledamot
Simon Eklund	Styrelseledamot

Valberedning

Martin Liljebjörk och Anna Norrman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Leif Antero Kananen Revisor
Torbjörn Sören Andersson Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Torktummlaren i tvättstugan gick sönder och krävde reparation.
- 2023** ● Belysningen i trapphuset bytes ut till LED-belysning med närvaro sensorer vilket reducerar energiförbrukningen väsentligt.
Renovering av trädörr på framsidan in till Städjätten.
Digitalt bokningssystem till tvättstugan installerat.
Fönstret till vänster om yttre källardörren är utbytt.
Golvet vid ingången till skyddsrummet är renoverat.
- 2022** ● Belysningen i entrén uppgraderad - Nya armaturer och sensorer
Renovering av avloppsöversvämning - Renoveringen slutförd november 2022
Delrenovering fasad
Stamspolning
- 2021** ● Energideklaration
OVK och ventilationsarbeten - Ordinarie besiktning utfördes 2014 och under 2015 har åtgärder vidtagits
- 2020** ● Uppgradering av undercentral - För att effektivisera energiförbrukningen (värme och varmvatten).
- 2019** ● Backventiler monterades på utgående avloppsledningar
Uthyreslokal renoverad inför överlåtelse till ny hyresgäst
Byte av lås på källardörr och sopskåpsdörrar
- 2018** ● Byte av utebelysning
Byte av gamla ventiler på värmesystemet i källaren
Isolering av varmvattenrör i källaren
- 2017** ● Ytskicktsrenovering av entrédörren
Plantering och bevattning i slänten
- 2016** ● Målning av P-rutor
Fönsterrenovering. Garantiåtgärder
Byte av golvbrunnar i garage och övre källare

2016	●	Nytt sophusfundament Målning av trapphus Ny Tvättmaskin
2015	●	Garantibesiktning, Fönsterrenovering Renovering av hyreslokal Renovering Piskbalkong
2014-2015	●	Dränering & isolering av grund
2014	●	Byte av tvättmaskin och torktumlare Fibernät installerat - Ownit Radonmätning, resultaten var mycket goda
2013	●	Fönsterrenovering
2008	●	Markarbeten
2003	●	Nyinstallation hiss - Ny hissmaskin
2001	●	Omläggning av tak Rörstambyte
1996	●	Elstambyte
1992	●	Omputsning av fasad Nya balkonger

Avtal med leverantörer

Bredband/fiber	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges bostadsrätts Centrum AB
Elkraft	E-on
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsservice/jouravtal	ADB Fastighetsservice
Fastighetsstädning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige
Hissunderhåll	Kone Hissar AB
Kabel TV	Telenor
Snöröjning	ABC Fasadvård
Sophämtning	Stockholm vatten och avfall
Takskottning	ABC Fasadvård
Trädgårdsskötsel	ADB Fastighetsservice
Vatten & avlopp	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av våra tre lån lades om i samband med villkorsändringsdag till att bli kortfristiga (rörliga 3 månader) eftersom räntorna sänktes och vi skulle ha beredskap att ändra villkoren.

Vi har ett hyresbortfall på 125.990 kr (se Not 2, Nettoomsättning, sid 13) på grund av att Stadjätten inte har kunnat använda lokalen då den är under renovering efter vattenskador, se pkt 2 nedan under rubriken övriga uppgifter.

Efter budgetgenomgång med SBC så framkom att vi behöver höja årsavgiften med 8% för att ha tillgängliga medel i rekommenderad omfattning (= att kunna betala tre månaders löpande fakturor). Allmänt högt kostnadsläge, t.ex. höjda taxebundna kostnader, samt vattenskador i källaren och hos Stadjätten bidrar också till behovet av höjning. Den nya avgiften gäller fr.o.m. den 1 februari 2025.

De aktuella renoveringsåtgärder som är kopplade till underhållsplanen behöver vi lånefinansiera, vilket troligen inte påverkar avgiften 2025 men eventuellt 2026.

Övriga uppgifter

1. Vi har förberett underhåll för kommande år (2025) genom att göra statusbedömningar utifrån underhållsplan. Besiktning av fasad, fönster, balkonger och tak genomförda och upphandling av åtgärder är förberedda.
2. Översvämning i uthyrningslokal p g a sönderrostat rör anslutet till radiator. Det påverkade lokalen i både bottenvåningsdelen och källarvåningen. Under pågående arbete med reparation trängde även vatten in utifrån vilket föranledde ytterligare åtgärder. Återställning beräknas vara klar under första delen av 2025.
3. Källaren där vi har vårt gym drabbades av översvämning i samband med skyfall i början av augusti och sedan ytterligare en gång p g a trasig pump.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 52 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 299 857	2 117 964	1 943 647	1 877 230
Resultat efter fin. poster	-187 772	948 536	-8 421	221 741
Soliditet (%)	19	20	11	10
Yttre fond	1 668 628	1 602 502	1 742 656	1 680 905
Taxeringsvärde	70 167 000	70 167 000	70 167 000	50 030 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	893	767	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,7	63,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 011	3 280	3 447	3 614
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 634	2 869	3 015	3 161
Sparande per kvm totalyta, kr	160	527	224	244
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	25	37	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	208	169	163	170
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	41	33	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	290	235	232	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,67	1,80	-	-
Räntekänslighet (%)	3,37	4,28	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	200 000	-	-	200 000
Fond, yttre underhåll	1 602 502	-144 375	210 501	1 668 628
Balanserat resultat	-855 935	1 092 911	-210 501	26 475
Årets resultat	948 536	-948 536	-187 772	-187 772
Eget kapital	1 895 103	0	-187 772	1 707 331

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	236 976
Årets resultat	-187 772
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	210 501
Totalt	-259 705

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	183 397
Balanseras i ny räkning	76 308

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 299 857	2 117 964
Övriga rörelseintäkter	3	0	474 821
Summa rörelseintäkter		2 299 857	2 592 785
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 607 154	-1 150 896
Övriga externa kostnader	9	-342 646	-128 096
Personalkostnader	10	-53 205	-50 761
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188 520	-201 528
Summa rörelsekostnader		-2 191 525	-1 531 281
RÖRELSERESULTAT		108 332	1 061 504
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 327	17 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-316 431	-130 377
Summa finansiella poster		-296 104	-112 969
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-187 772	948 536
ÅRETS RESULTAT		-187 772	948 536

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	7 609 530	7 798 049
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 609 530	7 798 049
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 609 530	7 798 049
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 600	26 411
Övriga fordringar	14	1 138 217	1 564 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	21 138	0
Summa kortfristiga fordringar		1 167 955	1 590 891
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 167 955	1 590 891
SUMMA TILLGÅNGAR		8 777 484	9 388 940

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		200 000	200 000
Fond för yttre underhåll		1 668 628	1 602 502
Summa bundet eget kapital		1 868 628	1 802 502
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		26 475	-855 935
Årets resultat		-187 772	948 536
Summa fritt eget kapital		-161 297	92 601
SUMMA EGET KAPITAL		1 707 331	1 895 103
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 491 646	7 071 646
Leverantörsskulder		143 673	78 982
Skatteskulder		5 937	10 023
Övriga kortfristiga skulder		54 495	54 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	374 402	278 691
Summa kortfristiga skulder		7 070 153	7 493 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 777 484	9 388 940

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	108 332	1 061 504
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	188 520	201 528
	296 852	1 263 032
Erhållen ränta	20 327	17 408
Erlagd ränta	-302 560	-119 996
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14 619	1 160 445
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 388	-19 355
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	142 445	8 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155 676	1 149 880
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	580 000	0
Amortering av lån	-1 160 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-580 000	-360 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-424 324	789 880
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 535 890	746 009
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 111 566	1 535 890

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eken 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 2 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 920 528	1 653 603
Hysesintäkter lokaler	313 008	293 856
Hysesintäkter garage	79 116	55 285
Hysesintäkter p-plats	49 159	42 868
Deb. fastighetsskatt	12 996	12 996
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	-125 990	0
Uppvärmning	28 056	28 056
Övernattnings-/gästlägenhet	4 300	8 500
Dröjsmålsränta	570	69
Pantsättningsavgift	6 303	3 675
Överlåtelseavgift	5 612	5 147
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	6 153	13 913
Öres- och kronutjämning	-3	-4
Summa	2 299 857	2 117 964

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	15 915
Övriga intäkter	0	-1 017
Försäkringsersättning	0	459 923
Summa	0	474 821

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	66 937	64 181
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 382	859
Fastighetsskötsel gård enl avtal	3 498	1 563
Städning enligt avtal	39 900	35 916
Besiktningar	22 655	0
Hissbesiktning	1 575	1 500
Brandskydd	0	1 875
Gårdkostnader	953	2 691
Gemensamma utrymmen	15 000	6 387
Snöröjning/sandning	16 936	27 708
Serviceavtal	4 470	11 022
Förbrukningsmaterial	585	2 639
Summa	173 891	156 340

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	159
Hyreslokaler	19 269	0
Tvättstuga	20 534	748
Dörrar och lås/porttele	90 838	0
Värmeanläggning/undercentral	30 004	0
Ventilation	1 382	0
Elinstallationer	6 493	0
Hissar	30 690	9 303
Fasader	14 832	0
Garage/parkering	40 309	0
Summa	254 350	10 210

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	135 179	0
Elinstallationer	0	144 375
Balkonger/altaner	48 218	0
Summa	183 397	144 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	57 458	60 632
Uppvärmning	512 489	417 063
Vatten	145 137	100 730
Sophämtning/renhållning	55 013	45 251
Grovsopor	16 990	11 114
Summa	787 087	634 790

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 191	48 799
Kabel-TV	0	27 412
Bredband	73 257	48 507
Fastighetsskatt	81 980	80 463
Summa	208 428	205 181

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	409	356
Juridiska åtgärder	93 283	0
Inkassokostnader	925	0
Revisionsarvoden extern revisor	1 400	0
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	540	774
Föreningskostnader	762	753
Förvaltningsarvode enl avtal	105 026	100 802
Överlåtelsekostnad	8 024	7 352
Pantsättningskostnad	9 460	3 940
Korttidsinventarier	510	547
Administration	4 812	3 623
Konsultkostnader	116 007	3 750
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	0	5 510
Summa	342 646	128 096

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	44 500	44 500
Revisionsarvode arvoderad	-1 400	1 400
Arbetsgivaravgifter	10 105	4 861
Summa	53 205	50 761

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	316 431	130 377
Summa	316 431	130 377

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 334 854	12 334 854
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 334 854	12 334 854
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 536 805	-4 335 277
Årets avskrivning	-188 520	-201 528
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 725 324	-4 536 805
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 609 530	7 798 049
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 574 603</i>	<i>1 574 603</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 575 000	26 575 000
Taxeringsvärde mark	43 592 000	43 592 000
Summa	70 167 000	70 167 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 693	77 693
Utgående anskaffningsvärde	77 693	77 693
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-77 693	-77 693
Utgående avskrivning	-77 693	-77 693
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	26 651	27 190
Klientmedel	0	200
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 400
Transaktionskonto	275 748	468 757
Borgo räntekonto	835 817	1 066 932
Summa	1 138 217	1 564 480

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 568	0
Förutbet fast skötsel	3 073	0
Förutbet bredband	8 497	0
Summa	21 138	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-03-01	4,90 %		3 127 700
Handelsbanken	2024-06-30	4,92 %		3 052 446
Handelsbanken	2025-01-02	3,01 %	511 500	851 500
Stadshypotek AB	2025-03-03	4,40 %	3 007 700	40 000
Stadshypotek	2025-12-30	3,00 %	2 972 446	
Summa			6 491 646	7 071 646
Varav kortfristig del			6 491 646	7 071 646

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 780 146 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	285	0
Uppl kostn el	4 919	0
Uppl kostnad Värme	57 745	0
Uppl kostn räntor	27 666	13 795
Uppl kostn vatten	21 361	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 325	0
Uppl kostnad arvoden	40 500	48 500
Uppl lagstadgade soc avg	12 989	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	15 239
Förutbet hyror/avgifter	200 612	201 157
Summa	374 402	278 691

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 849 000	10 849 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgiften höjs 2025-02-01 med 8%.

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Eed-Jonsson
Styrelseledamot

Anders Peter Falk
Styrelseledamot

Ernst Thomas Backlund
Styrelseledamot

Robert Blom
Styrelseledamot

Simon Eklund
Styrelseledamot

Susanna Wahlberg
Ordförande

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

Leif Antero Kananen
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 08:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2025 12:02

DOCUMENT ID:

SktS689Aye

ENVELOPE ID:

Skzdr68901x-SktS689Aye

DOCUMENT NAME:

Brf Eken 21, 702000-4466 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON EKLUND simon.eklund@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 12:03 14.04.2025 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.198
2. Anders Peter Falk pfalk48@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 12:20 14.04.2025 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 13.60.196.185
3. Ernst Thomas Backlund thomas@ferial.nu	Signed Authenticated	14.04.2025 12:59 14.04.2025 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.50.3.42
4. SUSANNA WAHLBERG sanna.wahlberg@outlook.com	Signed Authenticated	14.04.2025 13:17 14.04.2025 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.114
5. ROBERT OLOF BLOM robertblom@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 11:45 14.04.2025 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 192.44.242.197
6. ANDERS EED-JONSSON anders_eed@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 11:46 16.04.2025 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.149.179
7. Leif Antero Kananen leif.kananen@ownit.nu	Signed Authenticated	24.04.2025 08:12 17.04.2025 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.70.71

* 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
för
Bostadsrättsföreningen Eken nr 21
(702000-4466)

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Eken nr 21, organisationsnummer 702000-4466 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har vidare granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen skött förvaltningen i överensstämmelse med gällande lagstiftning, andra förordningar samt föreningens stadgar. Jag anser att revision ger en rimlig grund för uttalandet.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Jag tillstyrker därför:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och
- att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

2025

Leif Kananen
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 15:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2025 12:02

DOCUMENT ID:

BJWtrpU50Jg

ENVELOPE ID:

HJbOHTUqRkx-BJWtrpU50Jg

DOCUMENT NAME:

Eken revisionsberättelse 2024.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Antero Kananen	 Signed	17.04.2025 15:51	eID	Swedish BankID
leif.kananen@ownit.nu	Authenticated	17.04.2025 15:50	Low	IP: 95.193.70.71

* 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