



Årsredovisning 2023



Brf Eken 26

Org nr 702000-4433

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Eken nr 26, med säte i Årsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 december 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade tomträtten till fastigheten Stockholm Strålången 2 i Enskede-Årsta, Stockholms kommun. Den nuvarande perioden för tomträttsgålden löper ut 1 januari 2026.

Föreningens fastighet består av 48 lägenheter och 3 lokaler som hyrs ut, samt ett garage med plats för två bilar. Dessutom uthyres 8 parkeringsplatser.

Den totala boytan är 2 986 kvm och lokalytan är 199 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 95 019 000 kr, varav markvärdet är 59 224 000 kr och byggnadsvärdet är 35 795 000 kr. Värdeår är 1946.

Fastighetsavgift

Föreningen debiteras full fastighetsavgift gällande bostäder som år 2023 uppgår till 1 589 kr per lägenhet samt en statlig fastighetsskatt som utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för föreningens lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 december 2024.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 11 september 1967.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 750 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 april 2023 haft följande sammansättning:

| | | |
|-----------|----------------|---------|
| Ledamöter | Aina Joby | Ledamot |
| | Anders Jonsson | Ledamot |
| | Lill Elofsson | Ledamot |
| | Anna Lindgren | Ledamot |
| | Pontus Wernius | Ledamot |

| | |
|-------------|----------------|
| Suppleanter | Arne Rubensson |
| | Johan Katisko |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden och ett underhållsmöte samt en extra stämma den 3 december.

Revisorer

| | | |
|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Tobias Berglund | Carlsson & Partner Revisionsbyrå AB | ordinarie extern revisor |
|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|

Valberedning

Valentin Nilsson
Patrik Dahlen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsarbetet har under 2023 löpt på enligt plan och vi har genomfört årsstämma i april, arbetat med flertalet renoverings- och underhållsåtgärder, ordnat fint till de små barnen på gården, skapat en mindre oas av vår fina gård.

I december kallade vi till extrastämma för att få ett mandat av medlemmarna avseende eventuell installation av solceller. Vid samma tillfälle bjöd vi in till adventsfika och tändning av adventsgran.

Styrelsen och medlemmarna har kommunicerat via sms, telefon, mail, fysisk post, informationslappar och via nyhetsbrev.

I februari arbetade vi vidare med tidigare beslut om individuell mätning av el och installerade mätare i var och en av lägenheterna. Medlemmarna får sin elkostnad på samma avi som avgiften från juni 2023. Varje medlem får lägre elnätsavgifter eftersom vi delar på två avtal istället för att ha enskilda. Hela projektet är också ett förarbete till att eventuellt installera solceller. Vi har också i vissa lägenheter sensorer för att mäta inomhustemperatur för att justera så att temperaturen i elementen blir lämplig för att nå vår måltemperatur på 20 grader.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och arbetet med reglerbara ventiler är avslutat. Därefter följer vi underhållsplanen för kommande OVK:er.

Den misstänkta vattenläckan vid hus 21 har varit ett återkommande problem under hela året då vådrets makter spelat in med mycket regn. Ett arbete pågår lokalt i huset men dräneringsåtgärder är för närvarande inte aktuellt. Regnet har också orsakat problem med taket i 23:an, som kontinuerligt tagits om hand, rökluckor kontrollerade och brandvarnare är utbytta.

I november 2023 kommunicerades en avgiftshöjning om 13 procent för att hantera de kostnader som tillkommer avseende räntetillväxt och ökade driftskostnader, den nya avgiften börjar gälla från den 1 januari 2024. Föreningens lån är satt till 3 månader rörlig ränta.

Administrativt har vi arbetat med att uppdatera styrelsehandboken, brandskyddet (även i praktiken), och varje ny medlem får broschyren Att bo i Eken26. I överlag bedömer vi att föreningen är i en bra position ekonomiskt och underhållsmässigt. Och att vi har en trevlig och hjälpsam förening.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 69 (72) medlemmar.
Under året har 4 (13) överlåtelse skett.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 584 | 2 447 | 2 427 | 2 328 |
| Resultat efter finansiella poster | -362 | -123 | 12 | -68 |
| Soliditet (%) | 5,54 | 8,33 | 8,28 | 8,14 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 750 | 700 | 700 | 700 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 3 206 | 3 250 | 3 765 | 3 809 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 3 420 | 3 467 | 4 016 | 4 063 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 103 | 202 | 189 | 227 |
| Räntekänslighet (%) | 4,56 | 4,95 | 5,74 | 5,81 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 280 | 227 | 231 | 203 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 85,01 | 84,88 | 85,38 | 88,55 |

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Under 2023 hade Bostadsrättsföreningen Eken 26 en förlust på 362 Tkr, främst p.g.a. ökade drift- och administrations kostnader.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 540 000 | 730 064 | -140 637 | -123 286 | 1 006 141 |
| Disposition av föregående års resultat: | | -48 781 | -74 505 | 123 286 | 0 |
| Årets resultat | | | | -362 779 | -362 779 |
| Belopp vid årets utgång | 540 000 | 681 283 | -215 142 | -362 779 | 643 362 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|-----------------|
| ansamlad förlust | -215 141 |
| årets förlust | -362 779 |
| | -577 920 |
| behandlas så att | |
| avsättning till föreningens fond för yttre underhåll | 285 057 |
| Ianspråktagas ur föreningens fond för yttre underhåll | -257 844 |
| i ny räkning överföres | -605 133 |
| | -577 920 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 584 350 | 2 446 537 |
| Övriga rörelseintäkter | | 48 909 | 15 589 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 633 259 | 2 462 126 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 929 210 | -1 733 771 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -267 502 | -205 028 |
| Personalkostnader | 5 | -69 121 | -62 962 |
| Avskrivningar | | -431 779 | -431 853 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 697 612 | -2 433 614 |
| Rörelseresultat | | -64 353 | 28 512 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 6 | 53 000 | 60 950 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 743 | 4 777 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -369 169 | -217 525 |
| Summa finansiella poster | | -298 426 | -151 798 |
| Resultat efter finansiella poster | | -362 779 | -123 286 |
| Årets resultat | | -362 779 | -123 286 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 9 592 651 | 10 024 430 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 9 592 651 | 10 024 430 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 8 | 2 000 | 2 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 000 | 2 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 594 651 | 10 026 430 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 12 493 | 0 |
| Övriga fordringar | 9 | 1 012 439 | 1 209 089 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 230 241 | 217 384 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 255 173 | 1 426 473 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 753 818 | 628 501 |
| Summa kassa och bank | | 753 818 | 628 501 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 008 991 | 2 054 974 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 11 603 642 | 12 081 404 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 540 000 | 540 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 681 283 | 730 064 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 221 283 | 1 270 064 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -215 141 | -140 636 |
| Årets resultat | | -362 779 | -123 286 |
| Summa fritt eget kapital | | -577 920 | -263 922 |
| Summa eget kapital | | 643 363 | 1 006 142 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 10 212 500 | 10 352 500 |
| Leverantörsskulder | | 171 091 | 284 908 |
| Skatteskulder | | 76 988 | 80 049 |
| Övriga skulder | | 6 971 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 492 729 | 357 805 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 960 279 | 11 075 262 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 11 603 642 | 12 081 404 |

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -362 778 | -123 286 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 431 779 | 431 853 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | -4 513 | -3 383 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 64 488 | 305 184 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -42 742 | -27 792 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 28 079 | 133 978 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 49 825 | 411 370 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av skulder till kreditinstitut | | -140 000 | -1 640 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -140 000 | -1 640 000 |
| Årets kassaflöde | | -90 175 | -1 228 630 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 1 751 323 | 2 979 953 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 1 661 148 | 1 751 323 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|--|-------|
| Byggnader | 1,5 % |
| Fastighetsförbättringar, Underhåll | 5,0 % |
| Fastighetsförbättringar, Stambyte | 2,5 % |
| Fastighetsförbättringar, Balkonger & Fasad | 2,5 % |
| Fastighetsförbättringar, miljöhus | 10 % |
| Fastighetsförbättringar, Portar och Hissar | 4,0 % |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 215 521 | 2 089 972 |
| Hyror lokaler | 181 725 | 171 661 |
| P-plats och garage | 112 800 | 110 600 |
| Kabel-TV och bredband | 74 304 | 74 304 |
| | 2 584 350 | 2 446 537 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 0 | 29 870 |
| Trädgårdsskötsel | 33 924 | 0 |
| Kostnader i samband med städdagar | 4 453 | 539 |
| Städkostnader | 46 006 | 43 845 |
| Hisskostnader | 16 340 | 20 931 |
| Besiktningkostnader | 0 | 7 110 |
| Reparationer | 128 422 | 68 549 |
| Underhåll hissar | 27 500 | 0 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 10 163 | 12 619 |
| El | 178 895 | 107 863 |
| Värme | 619 886 | 539 351 |
| Vatten och avlopp | 92 760 | 75 351 |
| Avfallshantering | 129 017 | 128 788 |
| Försäkringskostnader | 59 100 | 55 828 |
| Tomträttsavgäld | 224 900 | 224 900 |
| Kabel-tv | 109 460 | 77 271 |
| Underhåll tvättstuga | 10 834 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | 7 822 | 5 499 |
| Förbrukningsmaterial | 6 219 | 1 169 |
| Planerat underhåll | 219 510 | 333 838 |
| Trivselåtgärder | 3 999 | 0 |
| Hyra för kontorslokal | 0 | 450 |
| | 1 929 210 | 1 733 771 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 10 190 | 10 190 |
| Fastighetsavgift | 66 798 | 69 855 |
| Porto | 3 413 | 5 135 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 383 | 3 676 |
| Revisionsarvode | 18 781 | 27 969 |
| Ekonomisk förvaltning | 85 989 | 70 934 |
| Bankkostnader | 3 072 | 4 320 |
| Konsultarvoden | 49 000 | 0 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 11 730 | 11 072 |
| Övriga externa kostnader | 16 976 | 1 577 |
| Förseningsavgifter | 1 170 | 300 |
| | 267 502 | 205 028 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 52 500 | 48 300 |
| Sociala avgifter | 16 621 | 14 662 |
| | 69 121 | 62 962 |

Not 6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Utdelning Brandkontoret | 53 000 | 60 950 |
| | 53 000 | 60 950 |

Not 7 Byggnader, mark och fastighetsförbättringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 17 109 118 | 17 109 118 |
| Miljöhus | | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 17 109 118 | 17 109 118 |
| Ingående avskrivningar | -7 084 688 | -6 652 835 |
| Årets avskrivningar | -431 779 | -431 853 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 516 467 | -7 084 688 |
| Utgående redovisat värde | 9 592 651 | 10 024 430 |
| Taxeringsvärden byggnader | 35 795 000 | 35 795 000 |
| Taxeringsvärden mark | 59 224 000 | 59 224 000 |
| | 95 019 000 | 95 019 000 |

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------|--------------|--------------|
| Insats SBC | 2 000 | 2 000 |
| | 2 000 | 2 000 |

Not 9 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 26 713 | 9 309 |
| Skattefordran | 78 397 | 76 945 |
| Avräkningskonto förvaltare | 907 329 | 1 122 823 |
| Övriga fordringar | | 12 |
| | 1 012 439 | 1 209 089 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 61 219 | 59 100 |
| Ekonomisk Förvaltning | 20 155 | 17 875 |
| Årsavgift | 6 000 | 6 000 |
| Sophantering | 58 727 | 52 423 |
| Tomträttsavgäld | 56 225 | 56 225 |
| Bredband | 27 915 | 25 761 |
| | 230 241 | 217 384 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|-----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank | 4,624 | rörlig ränta | 2 418 750 | 2 418 750 |
| Swedbank | 4,624 | rörlig ränta | 1 750 000 | 1 750 000 |
| Swedbank | 4,624 | rörlig ränta | 1 520 000 | 1 620 000 |
| Swedbank | 4,624 | rörlig ränta | 2 493 750 | 2 493 750 |
| Swedbank | 4,624 | rörlig ränta | 1 750 000 | 1 750 000 |
| Swedbank | 4,624 | rörlig ränta | 280 000 | 320 000 |
| Avgår kortfristig del | | | -10 212 500 | -10 352 500 |
| | | | 0 | 0 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långsiktig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 3 936 | 2 795 |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 16 621 | 15 291 |
| Beräknat arvode för revision extern | 26 500 | 35 000 |
| Fastighetsel | 37 239 | 13 949 |
| Fjärrvärme | 90 722 | 82 730 |
| Sophämtning | 11 135 | 10 205 |
| Vatten och avlopp | 15 497 | 13 964 |
| Förutbetalda hyror/avgifter | 238 580 | 120 877 |
| Hyra lokal | 0 | 450 |
| Reparation VA | 0 | 5 000 |
| Nycklas och lås | 0 | 5 550 |
| Städning | 0 | 3 694 |
| Styrelsearvode | 52 500 | 48 300 |
| | 492 730 | 357 805 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 483 000 | 12 483 000 |
| | 12 483 000 | 12 483 000 |

Årsta

Aina Joby

Anna Lindgren

Lill Elofsson

Anders Jonsson

Pontus Wernius

Min revisionsberättelse har lämnats

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Eken_nr_26.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-28 14:33:04

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|---|---------------------|
|  AINA JOBY (19880430XXXX) Styrelsemedlem | 2024-03-26 16:59:06 |
|  ANNA LINDGREN (19890324XXXX) Styrelsemedlem | 2024-03-26 08:26:14 |
|  RUNA LILL ELEONOR ELOFSSON (19750326XXXX) Ordförande | 2024-03-26 22:48:28 |
|  Anders Tore Jonsson (19870918XXXX) Styrelsemedlem | 2024-03-26 09:06:22 |
|  Pontus Wernius (19860716XXXX) Styrelsemedlem | 2024-03-27 07:22:21 |
|  TOBIAS BERGLUND (19800110XXXX) Revisor | 2024-03-28 14:33:04 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Eken_nr_26.pdf (249959 byte)

DC8EDA4367C9BCA73CC5C6F81FB6EF1C832B4EB022182A370D938F18BE4D28B7D10BF3E28660CCD51E9A
866C1E00CDC4FCB73E338D10D706F104A46DEE972D89

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Eken 26
Org.nr. 702000-4433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Eken 26 för år 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". 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 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 revisionssed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller

- 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Eken 26 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 överträdelser 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-28 14:35:17

Dokumentet är undertecknat av:

 TOBIAS BERGLUND (19800110XXXX) Revisor

2024-03-28 14:35:17



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (93098 byte)

66EE52C87E9CF2B2C826ABAAD289F9116BDC9C4ED3FCE2E28B5A2701A2D0302F05F59DE66F83772ECB3F
5781DF8CB63E669F5ACFCEB00BAC854B3E0D66ED1043

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support