

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsföreningen Eken nr 2 utan personligt ansvar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1909-01-23. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Elin Eframsson	Ordförande	Ordförande från oktober 2022 till årsstämma 2024
Henrik Lindgren	Ordförande	Ordförande till oktober 2022
Ted Arffman	Ledamot	Till årsstämma 2023
Erik Holmberg	Ledamot	Till årsstämma 2024
Per Hellman	Suppleant	Till årsstämma 2023
Gustav Rutberg	Suppleant	Till årsstämma 2023

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ted Viktor Arffman, Per Hellman och Gustav Rutberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Åsa Thelin	Ordinarie Extern	Mazars
Tommy Ohlsson	Ordinarie Intern	
Leif Korén	Suppleant Intern	

Valberedning

Fredrik Rydbergt
Johan Tegge

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nejlikan 7	1909	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

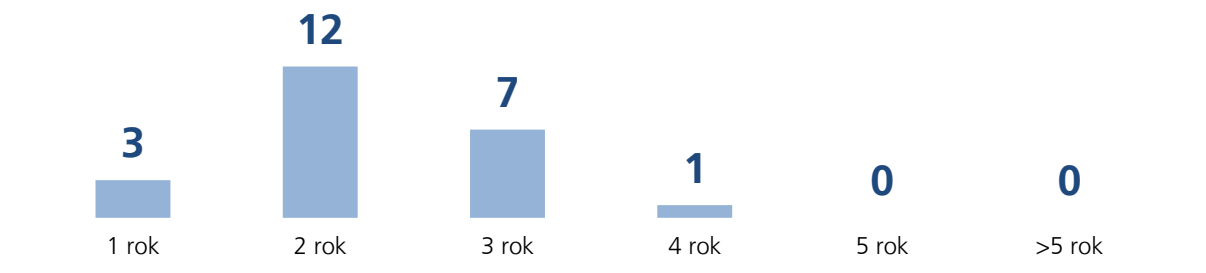
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 853 m², varav 1 638 m² utgör boyta och 215 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stockholmskretsen av Antroposofiska sällskapet i Sverige ed. art	175 m ² 40 m ²	Tillsvidare Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Festlokal, ett litet pentry, kylskåp, bastu, dusch och toalett.
Tvättstuga	Tre tvättmaskiner, två torktumlare, torkrum, torkskåp och mangel.
Hobbyrum Cykelrum	Rum med snickarbord.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av fläkt i ed. arts lokaler	2022	Utförd i februari 2022
Utbyte av båda torktuflarna	2022	Utförd januari 2022
Inspektion av balkonger	2022	
Garantimålning gårdshus	2022	
Besiktning av alla lägenheters våtutrymmen	2022	
Installation av taksäkerhetsutrustning	2021	
Reparation av spillvattenrör	2021	
Målning av portar	2020	
Brandskyddskontroll/sotning i lägenheter med eldstäder	2020	
Besiktning av tätskikt gårdsplan	2020	
OVK-besiktning	2020	
Takmålning	2019	
Energideklaration	2019	
Dekorationsmålning huvudentré	2019	
Entrédörr källare	2018	
Torkrumsutrustning	2018	
Installation av säkerhetsdörrar	2018	
Stamspolning och staminspektion	2017	
Fönstermålning	2017	
Planerat underhåll	År	
Garantijustering säkerhetsdörrar	2023	
Byte av inkommande kallvattenventil	2023	
Kontroll och reparation avloppsledningsar källare	2023	
Kontroll och justering värmesystem	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

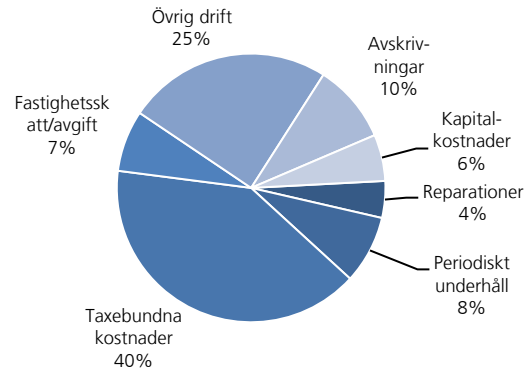
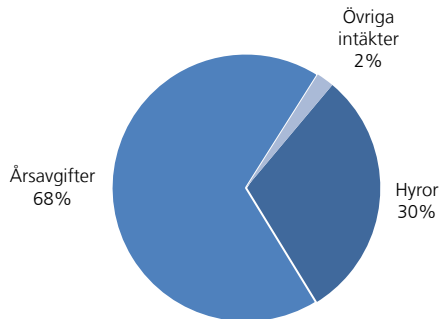
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissavtal jour och underhåll	Hissgruppen AB
TV	Tele2/ComHem
Bank	Nordea
Elhandel och nät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Länsförsäkringar AB
Städning	Mickes fönsterputs och städ AB
Mattvätt	CWS-boco Sweden AB
Hantering hushållsavfall	Stockholm Vatten och avfall AB
Hämtning av tidningar	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Service av pumpgröp	Stockholm Pumpservice
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och avfall AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 136 943	1 032 834
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 209 986	1 182 088
Finansiella intäkter	11	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	102 863
	1 209 997	1 284 951
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	932 732	1 070 459
Finansiella kostnader	62 657	45 840
Ökning av materiella anläggningstillgångar	74 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	54 406	1 023
Minskning av långfristiga skulder	71 660	63 520
Minskning av kortfristiga skulder	38 148	0
	1 234 103	1 180 842
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 112 837	1 136 943
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-24 106	104 109

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi sedanligt haft en vårstädning och en höststädning, där föreningens gemensamma utrymmen fick en uppfräschning. Båda torktumlarna i tvättstugan har bytts efter drygt 25 års användning. De är nu ersatta med miljövänliga värmepumpstumlare. Frånluftsfläkten i hyreslokal-2 (Ed-Art) har bytts ut då den gamla hade för höga ljudnivå i deras lokal. Samtliga balkonger har städats (under trätrallen), justerats och en utlopps pip monterats. Anticimex har genomfört den regelbundna kontrollen av våtrum (dusch/bad) och kök. Dessutom kontrollerades brandvarnarnas status och läckageskydd under diskmaskin, kyl/frys. Samtliga lägenheter har fått protokoll på kontrollen för ev vidare åtgärder. Inspektion av målningen av hustaken hittades ytor som behöver bättrings målas innan garantin gått ut. Taken målades 2019.

Den planerade justeringen av värmesystemet sköts fram till 2023 då leverantören inte kunde utföra arbete under sommarperioden. Arbete innehåller bla byte av ventiler/termostatventiler och injustering) hela värmesystemet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	500	500	500	527
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 696	1 685	1 684	1 665
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 502	3 546	3 585	3 623
Elkostnad/m ² totalyta	32	20	19	22
Värmekostnad/m ² totalyta	153	149	130	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	27	25	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	25	30	49
Soliditet (%)	12	11	11	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	94	-42	169	148
Nettoomsättning (tkr)	1 191	1 182	1 182	1 223

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 638 m² bostäder och 215 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	220 548	0	0	220 548
Reservfond	27 292	0	0	27 292
Upplåtelseavgifter	700 000	0	0	700 000
Fond för yttre underhåll	1 026 413	243 480	-117 000	899 933
S:a bundet eget kapital	1 974 253	243 480	-117 000	1 847 773
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 232 738	-243 480	74 652	-1 063 910
Årets resultat	93 587	93 587	42 348	-42 348
S:a fritt eget kapital	-1 139 151	-149 893	117 000	-1 106 258
S:a eget kapital	835 102	93 587	0	741 515

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	93 587
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-989 258
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 480
summa balanserat resultat	-1 139 151

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	77 814
att i ny räkning överförs	-1 061 337

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 191 138	1 181 848
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 848	240
Summa rörelseintäkter		1 209 986	1 182 088
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-814 475	-964 602
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 257	-105 857
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-121 021	-108 137
Summa rörelsekostnader		-1 053 753	-1 178 596
RÖRELSERESULTAT		156 233	3 492
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 657	-45 840
Summa finansiella poster		-62 646	-45 840
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		93 587	-42 348
ÅRETS RESULTAT		93 587	-42 348

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	5 711 132	5 804 455
Inventarier	Not 8	60 842	14 039
Summa materiella anläggningstillgångar		5 771 974	5 818 494
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 212	1 212
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 212	1 212
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 773 186	5 819 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		31 126	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 150 599	1 151 425
Summa kortfristiga fordringar		1 181 725	1 151 425
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 181 725	1 151 425
SUMMA TILLGÅNGAR		6 954 911	6 971 131

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		920 548	920 548
Reservfond		27 292	27 292
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 026 413	899 933
Summa bundet eget kapital		1 974 253	1 847 773
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 232 738	-1 063 910
Årets resultat		93 587	-42 348
Summa fritt eget kapital		-1 139 151	-1 106 258
SUMMA EGET KAPITAL		835 102	741 515
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 848 270	2 879 230
Summa långfristiga skulder		2 848 270	2 879 230
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 888 027	2 928 727
Leverantörsskulder		137 865	148 211
Skatteskulder		0	2 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	245 647	270 998
Summa kortfristiga skulder		3 271 539	3 350 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 954 911	6 971 131

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Inventarier	5-10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	819 640	819 640
Hyror lokaler	364 624	362 202
Överlåtelse/pantsättning	6 878	0
Öresutjämning	-4	6
	1 191 138	1 181 848

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	7 370	0
Övriga intäkter	11 478	240
	18 848	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	16 050
	Städning entreprenad	43 572	42 180
	Städning enligt beställning	0	4 393
	Mattvätt/Hyrmattor	4 969	4 420
	Sotning	0	3 143
	Hissbesiktning	2 021	1 916
	Gemensamma utrymmen	0	7 094
	Gård	1 513	4 467
	Serviceavtal	16 872	3 622
	Förbrukningsmateriel	4 928	6 630
		73 875	93 915
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 188	13 942
	Entré/trapphus	4 578	0
	Lås	900	5 389
	VVS	1 513	13 364
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 943
	Ventilation	0	36 960
	Elinstallationer	0	11 573
	Hiss	15 889	23 641
	Tak	0	72 038
	Mark/gård/utemiljö	24 375	0
		49 443	185 850
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	117 000
	Ventilation	17 814	0
	Balkonger/altaner	60 000	0
		77 814	117 000
	Taxebundna kostnader		
	El	59 819	36 616
	Värme	284 228	276 545
	Vatten	44 780	49 757
	Sophämtning/renhållning	64 494	54 332
		453 321	417 250
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 293	38 593
	Självrisk	9 597	0
	Kabel-TV	35 791	34 147
		76 681	72 740
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 341	77 847
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	814 475	964 602

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	0
	Tele- och datakommunikation	1 347	791
	Revisionsarvode extern revisor	43 750	36 875
	Föreningskostnader	450	7 144
	Styrelseomkostnader	5 300	9 100
	Fritids- och trivselkostnader	693	396
	Förvaltningsarvode	45 686	44 712
	Administration	15 556	1 805
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
		118 257	105 857

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	83 896	83 896
	Förbättringar	9 427	9 427
	Inventarier	27 697	14 814
		121 021	108 137

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 772 714	8 772 714
	Utgående anskaffningsvärde	8 772 714	8 772 714
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 968 259	-2 874 936
	Årets avskrivningar enligt plan	-93 323	-93 323
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 061 582	-2 968 259
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 711 132	5 804 455
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	194 540	194 540
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 168 000	20 940 000
	Taxeringsvärde mark	55 992 000	47 889 000
		81 160 000	68 829 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 200 000	64 400 000
	Lokaler	4 960 000	4 429 000
		81 160 000	68 829 000

Not 8	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 600	164 600
	Nyanskaffningar	74 500	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	239 100	164 600
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-150 561	-135 747
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 697	-14 814
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-178 258	-150 561
	Redovisat restvärde vid årets slut	60 842	14 039
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats	1 212	1 212
		1 212	1 212
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	11 385	14 482
	Skattefordran	2 072	0
	Klientmedel hos SBC	1 112 837	1 136 943
	Fordringar	24 305	0
		1 150 599	1 151 425
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	899 933	693 446
	Reservering enligt stadgar	243 480	206 487
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-117 000	0
	Vid årets slut	1 026 413	899 933

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
	Nordea	0,950 %	2 879 230	2 910 190	2025-12-17
	Nordea	2,669 %	2 857 067	2 897 767	2023-02-02
	Summa skulder till kreditinstitut		5 736 297	5 807 957	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 888 027	-2 928 727	
			2 848 270	2 879 230	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 488 938 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER		
		2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 867 000	7 867 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	9 550	4 003
	Avgifter och hyror	236 097	235 295
	Värme	0	31 700
		245 647	270 998

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den framflyttade justering av värmesystemet kommer utföras under nästa räkenskapsår (2023). Kontroll och justering av lägenhetens säkerhetsdörrar (21 av 23 lgh dörrar) kommer att utföras innan garantitiden löper ut. Byte av 2 ventiler för inkommande kallvatten till föreningen.

Styrelsens underskrifter

Stockholm enligt datum för digital signatur / 2023

Elin Johanna Efraimsson
Ordförande

Henrik Lindgren

Ted Viktor Arffman
Ledamot

Erik Holmberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital signatur / 2023

Mazars AB / Åsa Thelin
Extern revisor

Tommy Ohlsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bf Eken 2 upa
Org. nr 702000-4292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Eken 2 upa för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bf Eken 2 upa:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bf Eken 2 upa enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 avveckla verksamheten.

Revisorans ansvar

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bf Eken 2 upa för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bf Eken 2 upa enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggsamt sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkningar

Inför årsstämman 2022 höll styrelsen inte, som föreskrivs i 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar, färdigställd årsredovisning och revisionsberättelse avseende år 2021 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor innan årsstämman.

Årsredovisningen för 2022 har inte färdigställts i sådan tid att det varit möjligt att hålla årsstämma senast den sista maj 2023, i enlighet med föreningens stadgar.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Åsa Thelin

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se