



Välkommen till årsredovisningen för BF Eken nr 2 upa

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1909-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-04-27. Stadgarna registrerades 2018-01-11.

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 |
|----------------------|---------|-----------|
| Nejlikan 7 | 1909 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1963

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 638 kvm och 2 lokaler om 230 kvm. Byggnadernas totalyta är 1853 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------|-----------------|
| Elin Efraimsson | Ordförande |
| Erik Holmberg | Styrelseledamot |
| Erik Nilsson | Styrelseledamot |
| Niclas Töreki | Styrelseledamot |
| Felicia Schön | Suppleant |
| Per Hellman | Suppleant |

Valberedning

Johan Tegge

Fredrik Rydbert

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Åsa Thelin Revisor Mazars
Tommy Ohlsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av inkommande kallvattenventil
Garantijustering säkerhetsdörrar
Kontroll och reparation avloppsledningar källare
Kontroll och justering värmesystem
- 2022** ● Utbyte av båda torktumlarna - Utförd januari 2022
Utbyte av fläkt i ed. arts lokaler - Utförd i februari 2022
Inspektion av balkonger - Planeras våren 2022
Besiktning av alla lägenheters våtutrymmen - Planeras våren 2022
Garantimålning gårdshus
- 2021** ● Installation av taksäkerhetsutrustning
Reparation av spillvattenrör
- 2020** ● Besiktning av tätskikt gårdsplan
Brandskydds kontroll/sotning i lägenheter med eldstäder
Målning av portar
OVK-besiktning
- 2019** ● Energideklaration
Dekorationsmålning huvudentré
Takmålning
- 2018** ● Torkrumsutrustning
Entrédörr källare
Installation av säkerhetsdörrar
- 2017** ● Fönstermålning
Stamspolning och staminspektion

Planerade underhåll

- 2024** ● Utbyte av torkskåp
Reparation av fasad

- 2024** ● Reparation av avlopp i tvättstugans tak
● Kontroll och reparation av ventilation i uthyrda lokaler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har enats med hyresgästen av fastighetens största lokal om en hyresökning från och med 1 sep 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 249 060 | 1 191 138 | 1 181 848 | 1 181 608 |
| Resultat efter fin. poster | -224 006 | 93 587 | -42 348 | 169 400 |
| Soliditet (%) | 9 | 12 | 11 | 11 |
| Yttre fond | 1 192 079 | 1 026 413 | 899 933 | 693 446 |
| Taxeringsvärde | 81 160 000 | 81 160 000 | 68 829 000 | 68 829 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 525 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 68,5 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 3 478 | 3 502 | 3 541 | 3 580 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 3 075 | 3 096 | 3 130 | 3 164 |
| Sparande per kvm totalyta | 116 | 158 | 99 | 150 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 23 | 32 | 20 | 19 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 160 | 153 | 149 | 130 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 41 | 24 | 27 | 25 |
| Energikostnad per kvm totalyta | 224 | 210 | 196 | 175 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,59 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 6,62 | - | - | - |

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.

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Styrelsen har under året drivet ett projekt med syfte att sänka kostanden för värmen men också se till att värmen fördelas på ett sätt som bidrar till ett så bra inomhusklimat som möjligt. Detta projekt har drivet de kostnader som är huvudanledningen till att resultatet är negativt.

För att stärka föreningens ekonomi har en avgiftshöjning om 10% genomförts, vilken trädde i kraft först 1 juli 2023. Vidare kommer hyran för föreningen största uthyrda lokal att höjas under senare delen av 2024.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|----------------|--|---------------------------------|----------------|
| Insatser | 220 548 | - | - | 220 548 |
| Upplåtelseavgifter | 700 000 | - | - | 700 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 026 413 | -77 814 | 243 480 | 1 192 079 |
| Reservfond | 27 292 | - | - | 27 292 |
| Balanserat resultat | -1 232 738 | 171 402 | -243 480 | -1 304 817 |
| Årets resultat | 93 587 | -93 587 | -224 006 | -224 006 |
| Eget kapital | 835 102 | 0 | -224 006 | 611 096 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 061 337 |
| Årets resultat | -224 006 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -243 480 |
| Totalt | -1 528 823 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 331 631 |
| Balanseras i ny räkning | -1 197 192 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 249 060 | 1 191 138 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 7 201 | 18 848 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 256 261 | 1 209 986 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 116 592 | -814 475 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -121 391 | -118 257 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -108 228 | -121 021 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 346 211 | -1 053 753 |
| RÖRELSERESULTAT | | -89 950 | 156 233 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter | | 14 260 | 11 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -148 316 | -62 657 |
| Summa finansiella poster | | -134 056 | -62 646 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -224 006 | 93 587 |
| ÅRETS RESULTAT | | -224 006 | 93 587 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Maskiner och inventarier | 12 | 45 938 | 60 842 |
| Byggnad och mark | 11, 17 | 5 617 808 | 5 711 132 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 5 663 746 | 5 771 974 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 1 212 | 1 212 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 212 | 1 212 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 5 664 958 | 5 773 186 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 50 932 | 31 126 |
| Övriga fordringar | 14 | 986 312 | 1 150 599 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 037 244 | 1 181 725 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 037 244 | 1 181 725 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 702 201 | 6 954 911 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 920 548 | 920 548 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 192 079 | 1 026 413 |
| Reservfond | | 27 292 | 27 292 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 139 919 | 1 974 253 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 304 817 | -1 232 738 |
| Årets resultat | | -224 006 | 93 587 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 528 823 | -1 139 151 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 611 096 | 835 102 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 2 786 350 | 2 848 270 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 786 350 | 2 848 270 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| | 15, 17 | | |
| Övriga kortfristiga skulder | | 501 | 0 |
| Skulder till kreditinstitut | | 2 910 847 | 2 888 027 |
| Leverantörsskulder | | 108 963 | 137 865 |
| Skatteskulder | | 8 355 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 276 090 | 245 647 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 304 755 | 3 271 539 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 702 201 | 6 954 911 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -89 950 | 156 233 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 108 228 | 121 021 |
| | 18 278 | 277 254 |
| Erhållen ränta | 14 260 | 11 |
| Erlagd ränta | -135 076 | -57 110 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -102 538 | 220 155 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -10 868 | -54 406 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -2 844 | -43 694 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -116 249 | 122 055 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -74 500 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -74 500 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -39 100 | -71 660 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -39 100 | -71 660 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -155 349 | -24 105 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 112 837 | 1 136 943 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 957 488 | 1 112 837 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Eken nr 2 upa 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 kabel-tv, 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 % |
| Maskiner och inventarier | 20 % |

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 1 589 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

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 860 630 | 819 640 |
| Hysesintäkter lokaler | 374 244 | 364 624 |
| Påminnelseavgift | 240 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 3 675 | 6 878 |
| Överlåtelseavgift | 4 652 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 5 619 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 0 | -4 |
| Summa | 1 249 060 | 1 191 138 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|--------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 0 | 7 370 |
| Elstöd | 7 201 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 11 478 |
| Summa | 7 201 | 18 848 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Larm och bevakning | 1 900 | 0 |
| Städning enligt avtal | 45 492 | 43 572 |
| Sotning | 17 420 | 0 |
| Hissbesiktning | 2 169 | 2 021 |
| Gårdkostnader | 1 976 | 1 513 |
| Serviceavtal | 16 872 | 16 872 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 5 836 | 4 969 |
| Förbrukningsmaterial | 3 070 | 4 928 |
| Summa | 94 735 | 73 875 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Tvättstuga | 0 | 2 188 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 4 578 |
| Dörrar och lås/porttele | 3 480 | 900 |
| VVS | 3 088 | 1 513 |
| Värmeanläggning/undercentral | 9 459 | 0 |
| Ventilation | 5 420 | 0 |
| Hissar | -83 | 15 889 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 24 375 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 11 700 | 0 |
| Summa | 33 064 | 49 443 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|-------------------|----------------|---------------|
| VVS | 60 387 | 0 |
| Värmeanläggning | 271 244 | 0 |
| Ventilation | 0 | 17 814 |
| Balkonger/altaner | 0 | 60 000 |
| Summa | 331 631 | 77 814 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 42 063 | 59 819 |
| Uppvärmning | 297 364 | 284 228 |
| Vatten | 76 135 | 44 780 |
| Sophämtning/renhållning | 63 195 | 64 494 |
| Summa | 478 757 | 453 321 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 34 486 | 31 293 |
| Skadedyrförsäkring | 9 975 | 0 |
| Självrisk | 0 | 9 597 |
| Kabel-TV | 38 980 | 35 791 |
| Fastighetsskatt | 86 147 | 83 341 |
| Korr. fastighetsskatt | 8 817 | 0 |
| Summa | 178 405 | 160 022 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 0 | 313 |
| Tele- och datakommunikation | 1 154 | 1 347 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 48 750 | 43 750 |
| Styrelseomkostnader | 542 | 5 300 |
| Fritids och trivselkostnader | 7 131 | 693 |
| Föreningskostnader | 473 | 450 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 47 010 | 45 686 |
| Pantsättningskostnad | 8 142 | 0 |
| Administration | 2 459 | 15 556 |
| | 0 | 0 |
| Föreningsavgifter | 5 730 | 5 162 |
| Summa | 121 391 | 118 257 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 148 187 | 62 626 |
| Dröjsmålsränta | 11 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 65 | 31 |
| Övriga finansiella kostnader | 53 | 0 |
| Summa | 148 316 | 62 657 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 8 772 714 | 8 772 714 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 8 772 714 | 8 772 714 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -3 061 582 | -2 968 259 |
| Årets avskrivning | -93 324 | -93 323 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -3 154 906 | -3 061 582 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 5 617 808 | 5 711 132 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>194 540</i> | <i>194 540</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 25 168 000 | 25 168 000 |
| Taxeringsvärde mark | 55 992 000 | 55 992 000 |
| Summa | 81 160 000 | 81 160 000 |

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 239 100 | 164 600 |
| Inköp | 0 | 74 500 |
| Utgående anskaffningsvärde | 239 100 | 239 100 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -178 258 | -150 561 |
| Avskrivningar | -14 904 | -27 697 |
| Utgående avskrivning | -193 162 | -178 258 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 45 938 | 60 842 |

| NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Insats | 1 212 | 1 212 |
| Summa | 1 212 | 1 212 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 19 156 | 11 385 |
| Skattefordringar | 0 | 2 072 |
| Klientmedel | 0 | 1 112 837 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 9 668 | 24 305 |
| Transaktionskonto | 212 471 | 0 |
| Borgo räntekonto | 745 017 | 0 |
| Summa | 986 312 | 1 150 599 |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nordea | 2024-02-02 | 4,69 % | 2 848 927 | 2 857 067 |
| Nordea | 2025-12-17 | 0,95 % | 2 848 270 | 2 879 230 |
| Summa | | | 5 697 197 | 5 736 297 |
| Varav kortfristig del | | | 2 910 847 | 2 888 027 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 208 857 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Uppl kostn räntor | 22 790 | 9 550 |
| Förutbet hyror/avgifter | 253 300 | 236 097 |
| Summa | 276 090 | 245 647 |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 7 867 000 | 7 867 000 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Elin Efraimsson
Ordförande

Erik Holmberg
Styrelseledamot

Erik Nilsson
Styrelseledamot

Niclas Töreki
Styrelseledamot

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

Tommy Ohlsson
Revisor, intern

Mazars
Åsa Thelin
Revisor, auktoriserad

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 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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.

Revisorns 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 revisionsssed 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 2023 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 överträdelser 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.

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

Mazars AB

Åsa Thelin

Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Eken nr 2 upa (org.nr. 702000-4292)

Rapport från lekmannarevisor (s.k. internrevisor)

Jag har granskat styrelsens förslag till årsredovisning och styrelsens förvaltning genom protokollen från åtta av elva protokollförda styrelsemöten under år 2023–2024 för Bostadsföreningen Eken nr 2 upa och särskilt protokollen från de första sex styrelsemötena som ägde rum under år 2023. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med bostadsföreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att bostadsföreningens verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bostadsföreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med bostadsföreningens stadgar.

Slutsats

Jag anser således att föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm enligt datum för digital signatur

Tommy Ohlsson
lekmannarevisor