



***Årsredovisning 2024
Bostadsrättsföreningen Eden***

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eden med säte i Stockholm org.nr. 769611-8699 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
93	garageplatser	0
2	lokaler (hyresrätt)	1 233
121	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 512
Totalt 216 objekt		10 745

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Ebbvik	Ordförande	2023-06-13	
Mats Norberg	Ledamot	2023-06-13	2024-06-14
Göran Wahlberg	Ledamot	2022-12-30	2024-06-14
Madeleine Haglund	Ledamot	2024-06-14	
Madeleine Haglund	Suppleant	2023-06-13	2024-06-14
Lars Frischenfeldt	Ledamot	2024-06-14	
Lars Frischenfeldt	Suppleant	2023-06-13	2024-06-14
Anna Viefhues	Ledamot	2023-06-13	
Tobias Antefelt	Ledamot	2019-09-02	
Bo Söderberg	Suppleant	2024-06-14	
Martin Nordfeldt	Suppleant	2024-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Ebbvik, Madeleine Haglund samt Lars frischenfeldt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Christoph van Uelft (sammankallande) och Sara Engback, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-13. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-01.

I februari 2024 var installationen av solcellerna klar och driftsattes kort därefter. Installationen har varit lyckad och utan driftstörningar. Cirka 19 % av föreningens totala energiförbrukning har producerats av solcellerna. Totalt har 87 MWh producerats, varav 7 MWh har sålts vidare till nätbolaget.

Föreningen har också bytt styr- och övervakningssystemet i undercentralen.

Garageporten bytts ut mot en ny.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2022	Renovering och omstrukturering av delar av fasaden som var fuktskadad. Var ett garantiärende som är utfört av JM. Fasaden är besiktigad och klar.
2022	Installation av laddboxar på samtliga garageplatser.
2024	Solceller på samtliga tak.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Uppdatering av inommiljön för att skapa en trevligare atmosfär

Under januari 2025 färdigställdes en totalrenovering av tvättstugan. Samtliga maskiner byttes ut förutom mangeln och hela lokalen fräschades upp med bland annat målning av väggar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 186 och under året har det tillkommit 34 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 194.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	224	209	382	502	481
Skuldsättning, kr/kvm	9 118	9 276	9 453	9 751	10 030
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 300	10 478	10 678	11 015	11 330
Räntekänslighet, %	17	19	19	20	20
Energikostnad, kr/kvm	199	172	159	125	118
Årsavgifter, kr/kvm	621	574	560	560	560
Årsavgifter/totala intäkter, %	49	49	51	53	53
Totala intäkter, kr/kvm	1 116	1 020	975	940	929
Nettoomsättning, tkr	11 927	10 875	10 459	10 101	9 979
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 517	-3 017	1 606	2 800	970
Soliditet, %	78	77	77	77	76

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens löpande kassaflöde är positivt med 2 093 121 kr medan föreningens totala kassaflöde är svagt negativt med 231 509 kr. Det beror främst på att föreningen haft en större investering under året i solceller på taken. Föreningen har även amorterat på sina lån för 1,7 miljoner. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 224 kr/m².

Föreningen ser inget behov i att höja avgiften för 2025 då föreningen genererar ett starkt kassaflöde samt att räntekostnaderna förväntas minska nästkommande år.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	136 979 000	0	0	136 979 000
Upplåtelseavgifter, kr	199 998 000	0	0	199 998 000
Underhållsfond, kr	214 211	0	23 500	237 711
S:a bundet eget kapital, kr	337 191 211	0	23 500	337 214 711
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 136 972	-3 016 719	-23 500	15 096 754
Årets resultat, kr	-3 016 719	3 016 719	-2 517 366	-2 517 366
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 120 253	0	-2 540 866	12 579 388
S:a eget kapital, kr	352 311 464	0	-2 517 366	349 794 099

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 237 500 kr samt ianspråktagande skett med 214 000 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 096 754
Årets resultat, kr	-2 517 366
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 579 388

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-237 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	290 671
Balanseras i ny räkning, kr	12 632 559

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 926 770	10 875 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 199	85 630
Summa Rörelseintäkter		11 989 969	10 961 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 485 040	-5 052 276
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 360	-190 051
Personalkostnader	Not 6	-179 576	-167 849
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 630 114	-4 748 714
Summa Rörelsekostnader		-10 478 090	-10 158 891
Rörelseresultat		1 511 879	802 193
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	57 582	65 372
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 086 827	-3 884 283
Summa Finansiella poster		-4 029 244	-3 818 911
Resultat efter finansiella poster		-2 517 366	-3 016 719
Resultat före skatt		-2 517 366	-3 016 719
Årets resultat		-2 517 366	-3 016 719

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	447 046 915	449 882 615
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	1 111 346
Summa Materiella anläggningstillgångar		447 046 915	450 993 961
Summa Anläggningstillgångar		447 046 915	450 993 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 787
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 797 732	3 061 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	265 416	327 051
Summa Kortfristiga fordringar		3 063 147	3 392 315
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	510 171	453 469
Summa Kassa och bank		510 171	453 469
Summa Omsättningstillgångar		3 573 318	3 845 784
Summa Tillgångar		450 620 233	454 839 745

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	336 977 000	336 977 000
Fond för yttre underhåll	237 711	214 211
Summa Bundet eget kapital	337 214 711	337 191 211

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 096 754	18 136 952
Årets resultat	-2 517 366	-3 016 699
Summa Fritt eget kapital	12 579 388	15 120 254

Summa Eget kapital	349 794 099	352 311 465
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	3 070 000
Summa Långfristiga skulder		0	3 070 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	97 970 000	96 600 000
Leverantörsskulder		447 507	484 435
Skatteskulder		127 433	244 314
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	299 567	147 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 981 627	1 982 153
Summa Kortfristiga skulder		100 826 134	99 458 280

Summa Skulder		100 826 134	102 528 280
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		450 620 233	454 839 745
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 511 879	802 193
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 630 114	4 748 714
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 630 114	4 748 714
Erhållen ränta	57 582	65 372
Erlagd ränta	-4 106 455	-3 865 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 093 121	1 751 217
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	40 957	523 563
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	17 482	-1 878 720
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	58 439	-1 355 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 151 559	396 060
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-683 068	-1 286 171
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-683 068	-1 286 171
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 700 000	-1 900 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 700 000	-1 900 000
Årets kassaflöde	-231 509	-2 790 112
Likvida medel vid årets början	3 513 440	6 303 552
Likvida medel vid årets slut	3 281 932	3 513 440

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 325 840	5 325 840
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	584 145	145 279
	Hyror lokaler	4 073 701	3 691 784
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 881 200	1 629 025
	Hyror förbrukningsbaserad	40 998	0
	Övriga primära intäkter	112 740	83 526
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 018 624	10 875 454
	Hyresbortfall	-91 854	0
	<i>Summa</i>	-91 854	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 926 770	10 875 454
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	52 309	0
	Övriga sekundära intäkter	10 890	85 630
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	63 199	85 630

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-569 166	-476 379
	Reparationer	-428 355	-489 278
	Planerat underhåll	-290 672	-515 244
	Försäkringsskador	-297 407	-30 529
	El	-608 662	-505 648
	Uppvärmning	-1 172 351	-1 049 434
	Vatten	-359 964	-293 072
	Sophämtning	-318 490	-281 809
	Fastighetsförsäkring	-294 074	-271 225
	Kabel-TV och bredband	-258 081	-254 827
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-749 230	-744 269
	Förvaltningsavtalskostnader	-138 588	-140 561
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 485 040	-5 052 276
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-43 563	-14 576
	Administrationskostnader	-63 292	-34 165
	Extern revision	-26 047	-26 250
	Konsultkostnader	-19 406	0
	Medlemsavgifter	-5 681	-5 730
	Föreningsverksamhet	-7 828	-5 557
	Övriga förvaltningskostnader	-17 543	-103 773
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-183 360	-190 051
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-143 248	-131 250
	Sociala avgifter	-36 328	-36 599
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-179 576	-167 849
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	40 842	41 502
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	14 189
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	16 740	9 681
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	57 582	65 372

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 081 082	-3 872 219
	Övriga räntekostnader	-5 745	-12 064
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 086 827	-3 884 283
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	301 609 426	300 772 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	177 473 000	177 473 000
	Årets investeringar	1 794 414	837 426
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	480 876 840	479 082 426
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 199 811	-24 451 097
	Årets avskrivningar	-4 630 114	-4 748 714
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 829 925	-29 199 811
	<i>Utgående redovisat värde</i>	447 046 915	449 882 615
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	249 000 000	249 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	285 000 000	285 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	21 200 000	21 200 000
	<i>Summa</i>	589 200 000	589 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	141 000 000	141 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	141 000 000	141 000 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 111 346	662 601
	Årets investeringar	683 068	448 745
	Omklassificering till byggnad	-1 794 414	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 111 346
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 771 761	3 059 971
	Övriga fordringar	25 971	1 505
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 797 732	3 061 476

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	265 416	327 051
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	265 416	327 051
---	----------------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	510 171	453 469
---------------	---------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	510 171	453 469
-----------------------------	----------------	----------------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,95%	2025-06-30	94 900 000	600 000
Stadshypotek AB	2,36%	2025-03-30	3 070 000	1 400 000
			97 970 000	2 000 000

Långfristig del	0
-----------------	---

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	97 970 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	97 970 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,93%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,95%	2025-06-30	94 900 000	600 000
Stadshypotek AB	2,36%	2025-03-30	3 070 000	1 400 000
			97 970 000	2 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	97 970 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	97 970 000
-----------------	------------

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	254 436	121 003
-----------	---------	---------

Övriga kortfristiga skulder	45 131	26 375
-----------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga skulder</i>	299 567	147 378
-----------------------------	----------------	----------------

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 602 928	1 581 461
	Upplupna räntekostnader	15 564	35 192
	Övriga upplupna kostnader	363 135	365 500
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 981 627	1 982 153

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eden för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Eden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN EBBVIK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 15:03:20



ANNA VIEFHUES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 12:29:35



TOBIAS ANTEFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 14:52:47



MADELEINE HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 22:35:49



LARS FRISCHENFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 22:22:51



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 14:24:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Eden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 14:24:01



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.