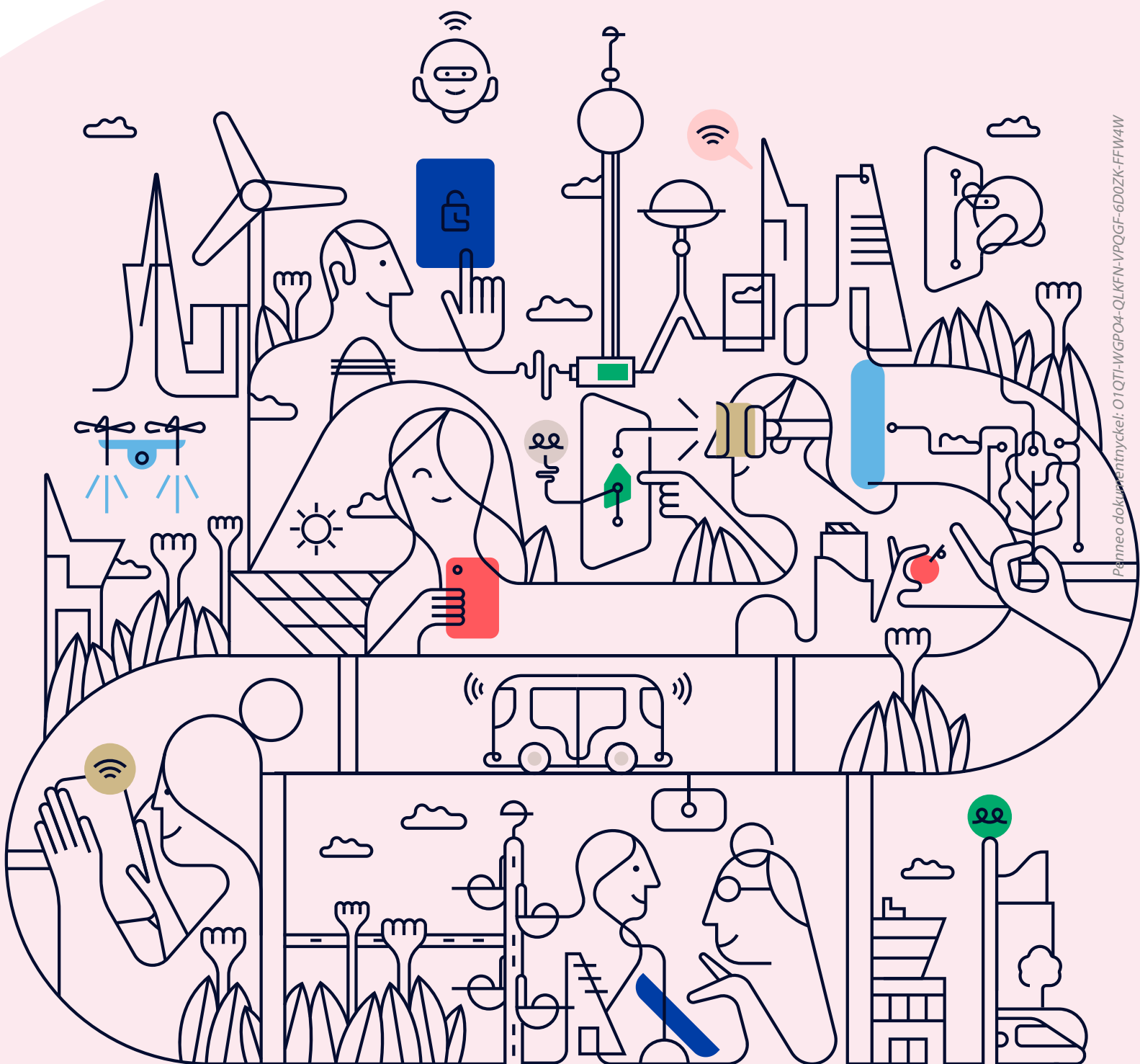




Välkommen till årsredovisningen för BF Eken nr 2 upa

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 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. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1909-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-04-27 och stadgar 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 Bate Holmberg	Styrelseledamot
Erik Nilsson	Styrelseledamot
Nils Markgren	Styrelseledamot
Per Hellman	Suppleant
Matilda Eleonore Thilén	Suppleant

Valberedning

Fredrik Rydbert
Johan Tegge

Firmateckning

Föreningen tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Revisorer

Åsa Thelin Revisor Forvis Mazars AB
Tommy Ohlsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Stamspolning och staminspektion
Fönstermålning
- 2018** ● Entrédörr källare
Torkrumsutrustning
Installation av säkerhetsdörrar
- 2019** ● Energideklaration
Dekorationsmålning huvudentré
Takmålning
- 2020** ● Besiktning av tätskikt gårdsplan
Brandskyddskontroll/sotning i lägenheter med eldstäder
Målning av portar
OVK-besiktning
- 2021** ● Installation av taksäkerhetsutrustning
Reparation av spillvattenrör
- 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
Garantimålning gårdshus
- 2023** ● Garantijustering säkerhetsdörrar
Kontroll och justering värmesystem
Kontroll och reparation avloppsledningsar källare
Byte av inkommande kallvattenventil

Planerade underhåll

- 2024** ● Utbyte av torkskåp
Reparation av fasad

2024 ● Kontroll och reparation av ventilation i uthyrda lokaler

Avtal med leverantörer

Utbyte av torkskåp	Miele
Reparation av fasad	Mörths fasad
Slutföra justering av värmesystem	Stockholm exergi
Kontroll och reparation av ventilation i uthyrda lokaler	Henriksbergs verkstäder

Övrig verksamhetsinformation

Under året har fem överlåtelser gjorts. Fyra överlåtelser berörde gårdshuset, varav två 2 ROK, och två 1 ROK. I gatuhuset överläts en 3 ROK.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 319 804	1 249 060	1 191 138	1 181 848
Resultat efter fin. poster	-128 001	-224 006	93 587	-42 348
Soliditet (%)	7	9	12	11
Yttre fond	1 103 928	1 192 079	1 026 413	899 933
Taxeringsvärde	81 160 000	81 160 000	81 160 000	68 829 000
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,3	68,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 459	3 478	3 502	3 541
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 058	3 075	3 096	3 130
Sparande per kvm totalyta, kr	27	116	158	99
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	23	32	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	206	160	153	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	41	24	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	280	224	210	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	2,59	-	-
Räntekänslighet (%)	6,28	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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	220 548	-	-	220 548
Upplåtelseavgifter	700 000	-	-	700 000
Fond, yttre underhåll	1 192 079	-331 631	243 480	1 103 928
Reservfond	27 292	-	-	27 292
Balanserat resultat	-1 304 817	107 625	-243 480	-1 440 672
Årets resultat	-224 006	224 006	-128 001	-128 001
Eget kapital	611 096	0	-128 001	483 095

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 197 192
Årets resultat	-128 001
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 480
Totalt	-1 568 673
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	69 621
Balanseras i ny räkning	-1 499 052

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 319 804	1 249 060
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 201
Summa rörelseintäkter		1 319 804	1 256 261
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 009 257	-1 116 592
Övriga externa kostnader	9	-192 494	-121 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 228	-108 228
Summa rörelsekostnader		-1 309 979	-1 346 211
RÖRELSERESULTAT		9 825	-89 950
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 234	14 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-151 060	-148 316
Summa finansiella poster		-137 826	-134 056
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-128 001	-224 006
ÅRETS RESULTAT		-128 001	-224 006

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	5 524 484	5 617 808
Maskiner och inventarier	12	31 034	45 938
Summa materiella anläggningstillgångar		5 555 518	5 663 746
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 212	1 212
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 212	1 212
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 556 730	5 664 958
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 360	50 932
Övriga fordringar	14	1 007 438	986 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62 834	0
Summa kortfristiga fordringar		1 091 632	1 037 244
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 091 632	1 037 244
SUMMA TILLGÅNGAR		6 648 361	6 702 201

Penneo dokumentnyckel: 01QTI-WGPO4-QLKEN-VPQGF-6D0ZK-FFW4W

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		920 548	920 548
Fond för yttre underhåll		1 103 928	1 192 079
Reservfond		27 292	27 292
Summa bundet eget kapital		2 051 768	2 139 919
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 440 672	-1 304 817
Årets resultat		-128 001	-224 006
Summa fritt eget kapital		-1 568 673	-1 528 823
SUMMA EGET KAPITAL		483 095	611 096
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 786 350
Summa långfristiga skulder		0	2 786 350
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 666 237	2 910 847
Leverantörsskulder		114 300	108 963
Skatteskulder		7 006	8 355
Övriga kortfristiga skulder		879	501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	376 845	276 090
Summa kortfristiga skulder		6 165 266	3 304 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 648 361	6 702 201

Penneo dokumentnyckel: 01QTI-WGPO4-QLKEN-VPQGF-6D0ZK-FFW4W

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 825	-89 950
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	108 228	108 228
	118 053	18 278
Erhållen ränta	13 234	14 260
Erlagd ränta	-157 016	-135 076
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-25 729	-102 538
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 278	-10 868
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	111 077	-2 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 070	-116 249
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-30 960	-39 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 960	-39 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	29 110	-155 349
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	957 488	1 112 837
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	986 598	957 488

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Penneo dokumentnyckel: 01QTI-WGPO4-QLKEN-VPQG-6D0ZK-FFW4W

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.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	901 624	860 630
Hysesintäkter lokaler	398 652	374 244
Påminnelseavgift	480	240
Pantsättningsavgift	5 682	3 675
Överlåtelseavgift	8 940	4 652
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	4 377	5 619
Summa	1 319 804	1 249 060

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	0	0
Elstöd	0	7 201
Summa	0	7 201

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Larm och bevakning	0	1 900
Städning enligt avtal	52 063	45 492
Sotning	0	17 420
Hissbesiktning	2 326	2 169
Myndighetstillsyn	11 925	0
Gårdkostnader	1 800	1 976
Gemensamma utrymmen	13 515	0
Serviceavtal	6 167	16 872
Mattvätt/Hyrmattor	6 507	5 836
Förbrukningsmaterial	428	3 070
Summa	94 731	94 735

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	57 899	0
Dörrar och lås/porttele	2 962	3 480
VVS	13 301	3 088
Värmeanläggning/undercentral	13 770	9 459
Ventilation	20 484	5 420
Hissar	11 131	-83
Skador/klotter/skadegörelse	10 000	11 700
Summa	129 547	33 064

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	3 323	0
VVS	0	60 387
Värmeanläggning	66 298	271 244
Summa	69 621	331 631

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	46 280	42 063
Uppvärmning	382 505	297 364
Vatten	89 225	76 135
Sophämtning/renhållning	77 764	63 195
Summa	595 774	478 757

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	34 486
Skadedjursförsäkring	2 164	9 975
Kabel-TV	30 330	38 980
Fastighetsskatt	87 090	86 147
Korr. fastighetsskatt	0	8 817
Summa	119 584	178 405

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 700	1 154
Inkassokostnader	546	0
Revisionsarvoden extern revisor	84 000	48 750
Styrelseomkostnader	0	542
Fritids och trivselkostnader	13 223	7 131
Föreningskostnader	1 488	473
Förvaltningsarvode enl avtal	48 990	47 010
Överlåtelsekostnad	10 030	0
Pantsättningskostnad	8 600	8 142
Administration	10 362	2 459
Konsultkostnader	6 875	0
	0	0
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	192 494	121 391

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	151 008	148 187
Dröjsmålsränta	52	11
Övriga räntekostnader	0	65
Övriga finansiella kostnader	0	53
Summa	151 060	148 316

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 772 714	8 772 714
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 772 714	8 772 714
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 154 906	-3 061 582
Årets avskrivning	-93 324	-93 324
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 248 230	-3 154 906
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 524 484	5 617 808
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	239 100	239 100
Utgående anskaffningsvärde	239 100	239 100
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-193 162	-178 258
Avskrivningar	-14 904	-14 904
Utgående avskrivning	-208 066	-193 162
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 034	45 938

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats	1 212	1 212
Summa	1 212	1 212

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 840	19 156
Övriga kortfristiga fordringar	0	9 668
Transaktionskonto	265 748	212 471
Borgo räntekonto	720 850	745 017
Summa	1 007 438	986 312

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 090	0
Förutbet försäkr premier	43 585	0
Förutbet kabel-TV	10 159	0
Summa	62 834	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-02-03	3,42 %	2 848 927	2 848 927
Nordea	2025-12-17	0,95 %	2 817 310	2 848 270
Summa			5 666 237	5 697 197
Varav kortfristig del			5 666 237	2 910 847

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 177 897 kr.

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

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	341	0
Uppl kostn el	4 990	0
Uppl kostnad Värme	43 754	0
Uppl kostnad Extern revisor	34 000	0
Uppl kostn räntor	16 834	22 790
Uppl kostn vatten	13 722	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 580	0
Förutbet hyror/avgifter	256 624	253 300
Summa	376 845	276 090

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 867 000	7 867 000

Underskrifter

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

Stockholm

Elin Efraimsson
Ordförande

Erik Bate Holmberg
Styrelseledamot

Erik Nilsson
Styrelseledamot

Nils Markgren
Styrelseledamot

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

Tommy Ohlsson
Internrevisor

Forvis Mazars AB
Åsa Thelin
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ELIN EFRAIMSSON

Ordförande

Serienummer: 578434a7dfd090[...]3a9730e17ab97

IP: 80.216.xxx.xxx

2025-05-05 17:57:59 UTC



ERIK HOLMBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 380c827dd2d87a[...]28792037cfc1

IP: 81.237.xxx.xxx

2025-05-05 18:42:36 UTC



NILS MARKGREN

Styrelseledamot

Serienummer: ab0cf3519a8fc8[...]1a4694f0106cf

IP: 213.64.xxx.xxx

2025-05-06 06:56:01 UTC



ERIK NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 0dc299804f505c[...]4b56c300bd96c

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-05-06 06:59:23 UTC



Åsa Sofia Thelin

Auktoriserad revisor

Serienummer: 769840143492e7[...]bafabbd3ce76e

IP: 217.16.xxx.xxx

2025-05-06 07:04:08 UTC



TOMMY OHLSSON

Revisor

Serienummer: 28a25cfe5e1af1[...]7da5f973f3f51

IP: 78.68.xxx.xxx

2025-05-06 07:06:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *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 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 2024 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 *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 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

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.

Forvis Mazars AB

Åsa Thelin

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Sofia Thelin

Auktoriserad revisor

Serienummer: 769840143492e7[...]bafabbd3ce76e

IP: 217.16.xxx.xxx

2025-05-06 07:04:38 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 protokollförda styrelsemöten under år 2024–2025 för Bostadsföreningen Eken nr 2 upa och särskilt protokollen från de första sex styrelsemötena som ägde rum under år 2024. 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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOMMY OHLSSON

Revisor

Serienummer: 28a25cfe5e1af1[...]7da5f973f3f51

IP: 78.68.xxx.xxx

2025-05-06 07:09:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.