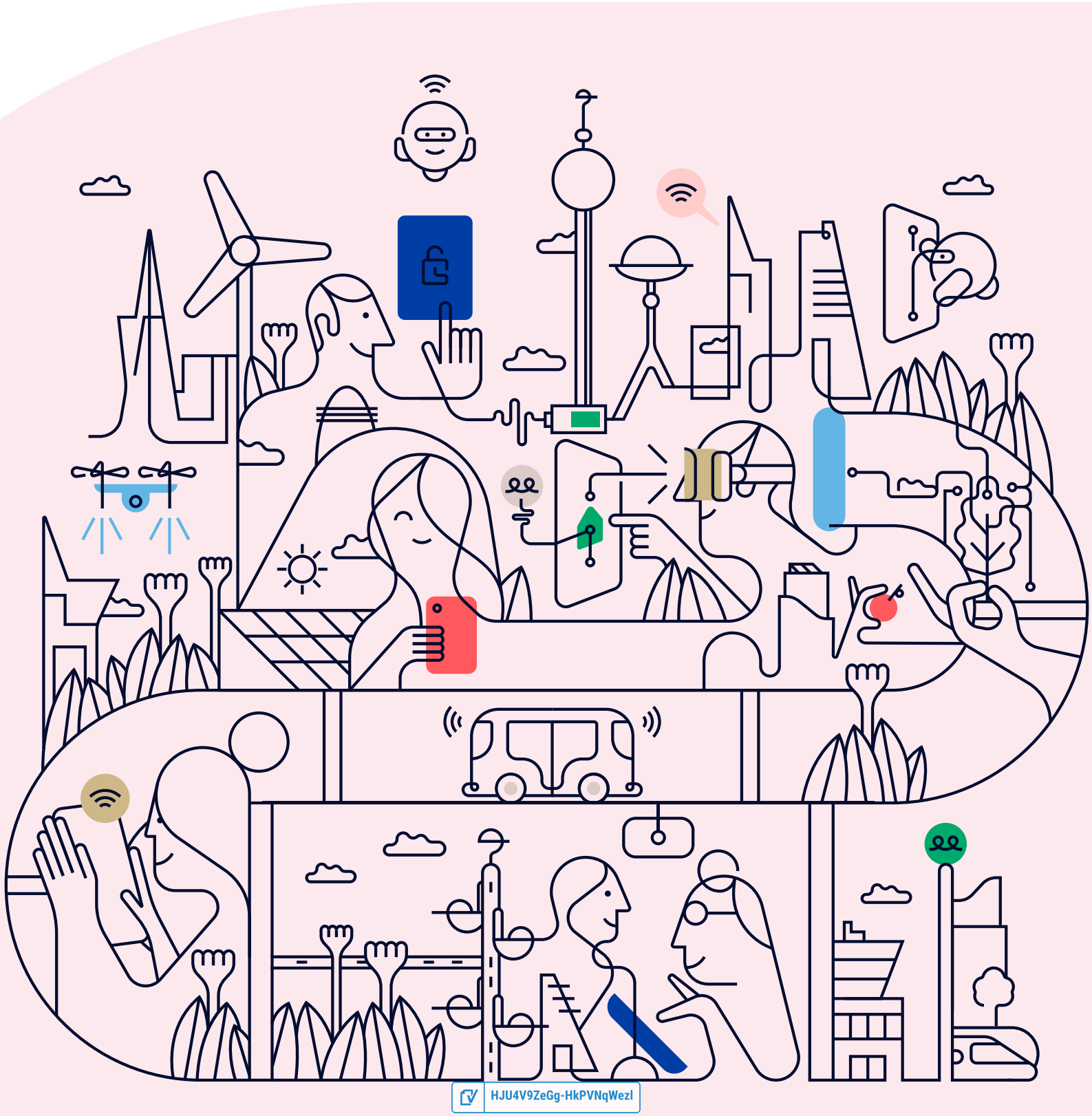
2025
Årsredovisning

Brf Eken nr 17



HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Eken nr 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... s. 7

Balansräkning ..... s. 8

Kassaflödesanalys ..... s. 10

Noter ..... s. 11

Underskrifter ..... s. 19

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

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.

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-05-19 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HARVEN 60	1942	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 1 985 kvm och 3 lokaler om 468 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 453 kvm.

Styrelsens sammansättning

Julia Ringer Meidal	Ordförande
Eva Nilsson Bågenholm	Styrelseledamot
Jenny Svenberg	Styrelseledamot
Kai Arte	Styrelseledamot
Lena Sjöö	Styrelseledamot (suppleant)

Valberedning

Valberedningen sköts av styrelsen.

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Jacob Biderholt Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2017
- Relining avloppsstam - Byte av renspunkt och stam från hus

2018
- OVK-besiktning - Bostäder
- Byte undercentral - Byte av befintlig undercentral

2019
- Fönsterrenovering - Renovering och målning av samtliga lägenhetsfönster

2021
- Renovering piskbalkonger och fasad mot gård

2023
- Stambyte el-stammar
- Stambyte vatten-avlopp
- Förberedelse av VA för ombyggnad av vind
- Byte av värmestråk i källaren
- Byte av belysningsarmaturer i allmänna utrymmen
- Renovering tvättstuga
- Radonmätning

2024
- OVK besiktning
- Hiss Södermannagatan 60 (mindre underhåll)
- Målning källare

2025
- Hiss Ringvägen 147 (ny frekvensomvandlare)
- Ny tvättmaskin i tvättstugan

Planerade underhåll

2026
- Tak (reparationer)
- Innergården

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elfirma	Katarina El AB
Entrémattor	CWS Sweden AB
Fastighetsskötsel	Cullborg Fastighetsförvaltning AB
Internetleverantör	Bredband2
Kabel-TV - föreningsavtal - grundutbud	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Prognosstyrning energibesparing	Elektro Relä AB
Serviceavtal tvättstuga	Söderkyl AB
Städ av soprum	Vi Rengör Sverige AB
Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)	BST AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	RK Trädgårdskonsult
Underhåll av hissar	Stockholms Hiss-service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 235 216	2 155 913	1 894 089	1 884 162
Resultat efter fin. poster	-297 385	-934 848	-1 020 581	-257 946
Soliditet (%)	61	58	43	34
Yttre fond	3 357 848	3 170 501	2 891 040	2 532 840
Taxeringsvärde	98 935 000	119 400 000	119 400 000	119 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	485	448	365	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	42,9	41,1	36,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 223	6 635	7 732	1 469
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 035	5 370	6 030	1 146
Sparande / kvm totalyta, kr	54	-153	-279	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	29	30	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	175	182	166	144
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	43	42	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	256	253	239	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	4,59	2,20	2,03
Räntekänslighet (%)	12,83	14,82	21,20	-

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

Föreningen har genomfört stambyte 2023-2024. Detta har medfört extraordinära kostnader kopplade till stambytet samt högre finansieringskostnader, vilka bidragit till det negativa resultatet de senaste åren.
Styrelsen följer en
långsiktig ekonomisk plan och ser löpande över förenings kostnader och intäkter. Bland åtgärder för att hantera finansieringen av stambytet och föreningens ekonomiska situation kan nämnas försäljningen av den tidigare portvaktslägenheten 2024 samt de successiva höjningarna av medlemsavgiften 2023-2026.

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	158 720	-	-	158 720
Upplåtelseavgifter	6 576 700	-	-	6 576 700
Balkongfond	160 583		10 136	170 719
Fond, yttre underhåll	3 170 501	-109 457	296 805	3 357 849
Uppskrivningsfond	13 400 000	-	-	13 400 000
Balanserat resultat	-2 572 592	-825 391	-296 805	-3 694 788
Årets resultat	-934 848	934 848	-297 385	-297 385
Eget kapital	**19 959 064**	**0**	**-297 385**	**19 671 815**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 397 983
Årets resultat	-297 385
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-296 805
Totalt	**-3 992 172**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	4 236
Balanseras i ny räkning	**-3 987 937**

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

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 260 410	2 155 910
Övriga rörelseintäkter	3	125 135	6 560
Summa rörelseintäkter		**2 385 545**	**2 162 470**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 347 709	-1 512 446
Övriga externa kostnader	9	-288 759	-287 250
Personalkostnader	10	-106 504	-228 695
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-573 196	-449 772
Summa rörelsekostnader		**-2 316 167**	**-2 478 163**
RÖRELSERESULTAT		**69 379**	**-315 693**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 528	22 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-375 291	-641 507
Summa finansiella poster		**-366 763**	**-619 154**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-297 385**	**-934 848**
ÅRETS RESULTAT		**-297 385**	**-934 848**

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	30 953 975	31 409 564
Maskiner och inventarier	13	49 904	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**31 003 879**	**31 409 564**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**31 006 679**	**31 412 364**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 544	118 097
Övriga fordringar	16	1 583 251	2 511 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	84 252	77 927
Summa kortfristiga fordringar		**1 724 047**	**2 707 231**
Kassa och bank			
Kassa och bank		156 174	155 759
Summa kassa och bank		**156 174**	**155 759**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 880 221**	**2 862 991**
SUMMA TILLGÅNGAR		**32 886 901**	**34 275 354**

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 735 420	6 735 420
Uppskrivningsfond		13 400 000	13 400 000
Fond för yttre underhåll		3 357 849	3 170 501
Balkongfond		170 719	160 583
Summa bundet eget kapital		**23 663 988**	**23 466 504**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 694 788	-2 572 592
Årets resultat		-297 385	-934 848
Summa ansamlad förlust		**-3 992 172**	**-3 507 440**
SUMMA EGET KAPITAL		**19 671 815**	**19 959 064**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 200 000	0
Övriga långfristiga skulder		149 324	149 324
Summa långfristiga skulder		**2 349 324**	**149 324**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 151 800	13 171 400
Leverantörsskulder		159 490	335 069
Skatteskulder		19 808	11 137
Övriga kortfristiga skulder		-70 053	45 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	604 716	603 441
Summa kortfristiga skulder		**10 865 761**	**14 166 966**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**32 886 901**	**34 275 354**

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**69 379**	**-315 693**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	573 196	449 772
	642 575	**134 079**
Erhållen ränta	8 528	22 353
Erlagd ränta	-400 587	-641 237
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**250 515**	**-484 806**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 068	260 060
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-256 309	-2 959 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-64 861**	**-3 184 344**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-167 512	-1 475 166
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-167 512**	**-1 475 166**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	10 136	6 610 136
Upptagna lån	0	3 000 000
Amortering av lån	-819 600	-4 619 600
Depositioner	0	149 324
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-809 464**	**5 139 860**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 041 837**	**480 350**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 647 661**	**2 167 311**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 605 823**	**2 647 661**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eken nr 17 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 bredband, fondavsättningar, 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:

Yttertak	8,33 %
Stamledningar VA	2,00 - 6,25 %
Balkonger	3,33 %
Fasader	2,50 - 7,14 %
Styr & övervakning	4,00 %
Stomme och grund	8,33 %
Fönster	10,00 %
Byggnad	10,00 %
Stamledningar Värme	10,00 %
Hissar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 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.

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	952 581	879 403
Hyresintäkter lokaler, moms	1 160 530	1 138 320
Hyresintäkter förråd, moms	2 625	0
Deb. fastighetsskatt, moms	109 380	104 028
Sophämtning	7 500	24 000
Dröjsmålsränta	401	525
Pantsättningsavgift	13 509	6 303
Överlåtelseavgift	11 686	2 746
Administrativ avgift, moms	1 176	98
Administrativ avgift	1 029	490
Öres- och kronutjämning	-7	-3
Summa	**2 260 410**	**2 155 910**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	9 840	6 560
Återvunnen moms	115 295	0
Summa	**125 135**	**6 560**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	2 101	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	249	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	17 473	20 548
Städning enligt avtal	36 339	0
Städning utöver avtal	0	5 976
Sotning	7 760	0
Hissbesiktning	4 133	2 940
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 498	24 756
Brandskydd	30 557	32 106
Gårdkostnader	0	1 085
Sophantering	4 084	9 150
Snöröjning/sandning	4 494	10 996
Serviceavtal	25 982	28 796
Mattvätt/Hyrmattor	29 417	16 496
Förbrukningsmaterial	2 492	2 812
Summa	**174 579**	**155 660**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 585	0
Hyreslokaler	0	35 004
Tvättstuga	19 565	16 345
Källarutrymmen	2 180	0
Dörrar och lås/porttele	2 328	6 507
VVS	2 338	6 192
Värmeanläggning/undercentral	10 682	8 614
Ventilation	0	35 420
Elinstallationer	3 903	0
Hissar	16 415	25 570
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 617
Summa	**58 997**	**138 268**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	25 296
Källare	0	84 161
VVS	8 055	0
Ventilation	-3 819	0
Summa	**4 236**	**109 457**

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	69 787	70 989
Uppvärmning	428 827	444 859
Gas	0	1 395
Vatten	128 660	104 297
Sophämtning/renhållning	83 213	116 193
Grovsopor	12 138	5 472
Summa	**722 625**	**743 205**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	86 778	91 675
Skadedjursförsäkring	17 499	0
Kabel-TV	34 821	36 125
Bredband	73 312	72 192
Fastighetsskatt	174 862	165 940
Korr. fastighetsskatt	0	-77
Summa	**387 272**	**365 856**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	591
Tele- och datakommunikation	0	1 027
Juridiska åtgärder	7 726	12 688
Inkassokostnader	1 555	913
Revisionsarvoden extern revisor	25 717	25 805
Styrelseomkostnader	0	3 145
Föreningskostnader	431	469
Förvaltningsarvode enl avtal	132 949	138 967
Överlåtelsekostnad	12 961	5 865
Pantsättningskostnad	17 548	10 222
Övriga förvaltningsarvoden	13 190	0
Administration	39 309	8 396
Konsultkostnader	25 448	72 942
Tidningar och facklitteratur	394	682
Bostadsrätterna Sverige	5 900	0
Föreningsavgifter	5 629	5 540
Summa	**288 759**	**287 250**

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	107 435
Löner till kollektivanst	16 640	0
Lön - fastighetsskötare	5 540	66 480
SPP/tjänstepension/FORA	86	144
Arbetsgivaravgifter	25 438	54 636
Summa	**106 504**	**228 695**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	375 673	641 319
Ränta checkräkning	-415	0
Dröjsmålsränta	33	72
Övriga räntekostnader	0	116
Summa	**375 291**	**641 507**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 075 182	18 472 628
Årets inköp	116 762	14 602 554
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**33 191 944**	**33 075 182**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 665 618	-1 215 846
Årets avskrivning	-572 350	-449 772
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 237 968**	**-1 665 618**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**30 953 975**	**31 409 564**
I utgående restvärde ingår mark med	*14 043 000*	*14 043 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	52 400 000
Taxeringsvärde mark	61 935 000	67 000 000
Summa	**98 935 000**	**119 400 000**

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	300 495	300 495
Årets inköp	50 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**351 245**	**300 495**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-300 495	-300 495
Årets avskrivning	-846	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-301 341**	**-300 495**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**49 904**	**0**

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	13 127 388
Årets investeringar	0	15 568 738
Omfört till Byggnad	0	-28 696 127
Summa pågående arbeten	**0**	**0**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	133 602	18 050
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 256
Transaktionskonto	391 380	1 423 342
Borgo räntekonto	1 058 270	1 068 560
Summa	**1 583 251**	**2 511 207**

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	49 254	20 304
Förutbet försäkr premier	0	26 872
Förutbet kabel-TV	8 502	9 077
Förutbet bredband	16 309	18 394
Upplupna intäkter	10 187	3 280
Summa	**84 252**	**77 927**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-20	2,86 %	75 000	85 000
Handelsbanken	2026-02-26	2,86 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-03-04	2,86 %	76 800	86 400
Handelsbanken	2026-02-19	2,86 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-12-30	2,88 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2026-02-19	2,86 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2028-01-30	2,92 %	2 200 000	3 000 000
Summa			**12 351 800**	**13 171 400**
Varav kortfristig del			10 151 800	13 171 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 253 800 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 020	7 509
Uppl kostnad Städning entrepr	4 355	0
Uppl kostn el	6 340	6 568
Uppl kostnad Värme	67 639	59 152
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	16 000
Uppl kostn räntor	54 894	80 190
Uppl kostn vatten	21 812	20 707
Uppl kostnad Sophämtning	12 385	15 258
Uppl kostnad arvoden	58 800	58 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	18 475
Förutbet hyror/avgifter	341 996	320 782
Summa	**604 716**	**603 441**

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 794 000	18 794 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 5% från och med 1 april 2026. Föreningen har genom dess ekonomiska förvaltare drivit omprövning av momsdeklarationerna för åren 2018-2025 för att använda en omsättningsbaserad momsnyckel. I oktober 2025 fick föreningen en positiv dom i Förvaltningsrätten och i december 2025 ett positivt omprövningsbeslut från Skatteverket avseende momsdeklarationerna 2018. I januari och februari 2026 fick föreningen positiva beslut från Skatteverket avseende omprövningarna 2019-2024 och 2025. Den återvunna momsen beräknas bidra positivit till 2026 års resultat med 1.7 mkr efter omkostnader.

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-25.

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

Stockholm

Julia Ringer Meidal
Ordförande

Eva Nilsson Bågenholm
Styrelseledamot

Jenny Svenberg
Styrelseledamot

Kai Arte
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Jacob Biderholt
Auktoriserad revisor

HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.05.2026 16:40

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 25.05.2026 11:19

DOCUMENT ID:
HkPVNqWezl

ENVELOPE ID:
HJU4V9ZeGg-HkPVNqWezl

DOCUMENT NAME:
Brf Eken nr 17, 702000-4359 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
098d897a83e663ca45ef00fc50be281c4e635a1fbcc77897a2ce7113b33b0c7e9a376729eae371356fb93097ec8d5a10f8c11fa11f0f2ef1beee849dbf74ebf9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KAI ARTE	**Signed**	**25.05.2026 11:30**	**eID**	**Swedish BankID**
kai.arte@live.com	Authenticated	25.05.2026 11:23	Low	IP: 90.238.12.137
2. EVA MARIANNE NILSSON BÅGENHOLM	**Signed**	**25.05.2026 13:15**	**eID**	**Swedish BankID**
eva.n.bagenholm@gmail.com	Authenticated	25.05.2026 12:53	Low	IP: 213.113.221.56
3. JULIA RINGER MEIDAL	**Signed**	**25.05.2026 14:41**	**eID**	**Swedish BankID**
julia.ringer.meidal@gmail.com	Authenticated	25.05.2026 14:37	Low	IP: 88.129.175.99
4. JENNY SVENBERG	**Signed**	**25.05.2026 16:24**	**eID**	**Swedish BankID**
jsb.artmusic@gmail.com	Authenticated	25.05.2026 11:23	Low	IP: 94.234.80.74
5. CARL JACOB MATTIAS BIDERHOLT	**Signed**	**25.05.2026 16:40**	**eID**	**Swedish BankID**
jacob.biderholt@parameterrevision.se	Authenticated	25.05.2026 16:39	Low	IP: 172.160.228.176

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eken nr 17
Org.nr. 702000-4359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken nr 17 för år 2025.

Enligt vår 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 2025 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 Standard 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 föreningen 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 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

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 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 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.

Sy8NN5Zgfg-rkvNNcZlGg

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 Brf Eken nr 17 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 föreningen 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt

Auktoriserad revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.05.2026 16:41

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 25.05.2026 11:19

DOCUMENT ID:
rkvNNcZlGg

ENVELOPE ID:
Sy8NN5Zgfg-rkvNNcZlGg

DOCUMENT NAME:
001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar Brf Eken nr 17 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
cf4b343999c783bbef79bdd8d9dbe4ba79c2453b94656fb93011ac6538e1e59c2ba65e2865ae0db4808a4904ddade1aaee87f7bcb7b67a49dd62bda054f0c720

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL JACOB MATTIAS BIDERHOLT	Signed	25.05.2026 16:41	eID	Swedish BankID
jacob.biderholt@parametterrevision.se	Authenticated	25.05.2026 16:40	Low	IP: 172.160.228.176

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed