



Årsredovisning 2023



Brf Eken 11

Org nr 702000-4409

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Eken 11, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgift inom parentes avser föregående verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 mars 2022.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Fredhäll 1:4 och Snöfrid 4 i Stockholms kommun.

Fastigheten består av ett hus med 37 bostadsrättslägenheter boarea 2 730 kvm och 2 lokaler på sammanlagt 50 kvm.

Lägenhetsfördelning

13 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
1 st	5 rum och kök

På föreningens fastighet finns 10 parkeringsplatser och 13 garageplatser. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår även styrelseansvar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar hel kommunal fastighetsavgift. För 2023 är den 1 589 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är förnärvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 115 758 000 kr, varav byggnadsvärdet är 34 182 000 kr och markvärde 81 576 000 kr. Värdeår är 1931.

Fastighetens tekniska status

Underhållsplan

Föreningen har gjort en grundläggande underhållsplan år 2021 som sträcker sig till år 2072. Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall årligen ske enligt underhållsplan med minst 452 tkr. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet gäller t o m 2024-12-31.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelsen

Styrelsen har efter stämman den 20 april 2023 haft följande sammansättning:

Carl Ståhle	Ledamot	Ordförande
Michael Klingstedt	Ledamot	
Helene Van den Berg	Ledamot	
Frida Brunnström	Ledamot	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Toresson Revision AB valdes som revisor.
Carina Toresson

Valberedning

Malin Siwe

Genomförda större underhåll- och investeringsåtgärder över åren

Rörstambyte 1993 - 1994

Elstambyte 2008

Omputsning av fasad 2005

Ommålning trapphus 2007 - 2008

Installation av Bredband 2008

Nya 3-glasfönster 2008

Nya säkerhetsdörrar 2008

Ny gästlägenhet i källaren 2009

Nya vitvaror samt renovering av Festlokal 2012

Renovering Bastu och relax 2012

Nytt yttertak och byte av ruttna partier 2013

Ny fjärrvärmeanläggning, byte av samtliga termostater i hela huset samt inreglering 2013

Isolering av råvind 2013

Utbyggnad av 5 lägenheter på råvind 2013

Byte av hissmaskiner och uppgradering av hisskorgar 2015

Renovering av gården och målning av samtliga entréer och balkonger 2016.

Byte av garageporten 2018

Radonmätning 2018

Ny underhållsplan upprättad 2019

Föreningen har installerat solfilm på samtliga fönster 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pågående fortsatt dialog med Trafikverket avseende bullerplank. Bygglovsansökan inlämnad, men blev avslaget då Sthlm Stad tyckte planket var för stort samt utseendet. Mycket bra dialog med handläggaren, så ny ansökan inlämnad med några mindre justeringar och beslut tas prel. februari 2024 .

Kameraövervakning installerad i fastighetens portar för att förhindra objudna gäster.

Föreningslokalen har fått ny fin inredning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 60 (59) medlemmar. Under året har 2 (3) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättningen	1 827	1 858	1 814	1 777
Resultat efter finansiella poster	-576	-277	-458	-230
Soliditet (%)	1	4	7	11
Skuldränta (%)	3	2	1	2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	555	555	555	555
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 759	3 831	3 903	3 597
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 828	3 901	3 974	3 663
Sparande per kvm (kr/kvm)	47	159	132	159
Räntekänslighet (%)	6,90	7,03	7,16	6,60
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	234	209	226	176
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,92	79,72	83,52	85,47

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgift per kvm bostadsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	147 973	1 603 017	1 801 361	-2 761 076	-277 332	513 943
Disposition av föregående års resultat:			298 068	-575 400	277 332	0
Årets resultat					-576 214	-576 214
Belopp vid årets utgång	147 973	1 603 017	2 099 429	-3 336 476	-576 214	-62 271

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 336 476
årets förlust	-576 214
	-3 912 690

behandlas så att reserveras fond för yttre underhåll	452 042
i anspråk tas	-141 011
i ny räkning överföres	-4 223 721
	-3 912 690

Upplysning om förlust

Föreningens förlust beror på ökade ränte kostnader på föreningens lån. Visst underhåll har gjorts under år 2023 och tidigare har även en del av marken köpts från Stockholm stad där parkeringsplatserna finns idag. Vilket också påverkat det negativa balanserade resultatet bakåt i tiden.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 826 773	1 858 045
Övriga rörelseintäkter		8 522	0
Summa nettoomsättning		1 835 295	1 858 045
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-148 458	-83 120
Periodiskt underhåll		-141 011	-153 974
Driftskostnader	3	-984 689	-888 041
Administrationskostnader	4	-152 035	-182 872
Fastighetskatt/avgift		-76 373	-73 783
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 502 566	-1 381 790
Avskrivning byggnad		-519 397	-519 397
Avskrivningar övrigt		-47 079	-47 079
Summa avskrivningar		-566 476	-566 476
Resultat före finansiella poster		-233 746	-90 220
Ränteintäkter		27 532	0
Räntekostnader på fastighetslån		-370 000	-187 112
Summa kapitalnetto		-342 468	-187 112
Resultat efter finansiella poster		-576 214	-277 332
Årets resultat		-576 214	-277 332

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	6 185 724	6 705 121
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	800 343	847 422
Mark		1 329 300	1 329 300
Pågående arbete		117 173	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 432 540	8 881 843
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 435 340	8 884 643
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		48 919	39 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	122 146	119 364
Avräkningskonto förvaltare		1 167 415	2 332 063
Summa kortfristiga fordringar		1 338 480	2 491 064
<i>Kassa och bank</i>		1 086 270	66 026
Summa omsättningstillgångar		2 424 750	2 557 090
SUMMA TILLGÅNGAR		10 860 090	11 441 733

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 750 990	1 750 990
Fond för yttre underhåll		2 099 429	1 801 361
Summa bundet eget kapital		3 850 419	3 552 351
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 336 476	-2 761 076
Årets resultat		-576 214	-277 332
Summa fritt eget kapital		-3 912 690	-3 038 408
Summa eget kapital		-62 271	513 943
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 625 000	2 625 000
Summa långfristiga skulder		2 625 000	2 625 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 825 000	8 025 000
Leverantörsskulder		111 744	23 640
Aktuella skatteskulder		10 356	3 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	350 261	250 267
Summa kortfristiga skulder		8 297 361	8 302 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 860 090	11 441 733

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-576 214	-277 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		566 476	566 476
Förändring skatteskuld/fordran		-2 809	3 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-12 547	292 986
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 782	6 114
Förändring av leverantörsskulder		88 104	-53 113
Förändring av kortfristiga skulder		-100 005	-21 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-27 230	224 888
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-117 173	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-117 173	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		0	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-200 000
Årets kassaflöde		-144 403	24 888
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 398 089	2 373 202
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 253 686	2 398 090

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	100 år
Stomkompletteringar	75 år
Värme och sanitet	50 år
Fasad, inkl fönster	50 år
Yttertak, elinstallationer	40 år
Hissar	30 år
Ventilation	25 år
Ombyggnad innergård	25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 445 960	1 445 904
Hysesintäkter lokaler	78 004	60 192
Hysesintäkter p-plats och garage	225 922	230 790
Kabel-TV och bredband	68 820	68 820
Avgift andrahandsuthyrning	4 812	2 806
Trafiksäkerhetsverket	0	30 813
Övriga intäkter	3 255	18 720
	1 826 773	1 858 045

I årsavgiften ingår kabelTV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	0	648
Städdagar och trivselåtgärder	7 322	5 734
Städkostnader	74 023	71 133
Hisskostnader	13 709	4 994
Bevakningskostnader	0	7 377
El	48 058	64 715
Värme	514 243	433 098
Vatten och avlopp	89 158	81 902
Avfallshantering	54 149	45 298
Försäkringskostnader	84 694	87 184
Kabel-tv	12 766	11 540
Bredband	51 060	51 060
Teknisk förvaltning	33 331	9 179
Förbrukningsinventarier	0	4 500
Förbrukningsmaterial	2 176	9 680
	984 689	888 042

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Porto	473	878
Kontorsmaterial och tryckning	4 750	3 750
Revisionsarvode	20 762	16 000
Ekonomisk förvaltning	87 987	75 099
Övriga administrationskostnader	24 855	58 217
Bankkostnader	1 068	1 138
Juridisk konsultation	0	15 200
Underhållsplan	9 119	9 569
Hemsida	3 021	3 021
	152 035	182 872

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 246 442	13 246 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 246 442	13 246 442
Ingående avskrivningar	-6 541 321	-6 021 924
Årets avskrivningar	-519 397	-519 397
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 060 718	-6 541 321
Utgående redovisat värde	6 185 724	6 705 121
Taxeringsvärden byggnader	34 182 000	34 182 000
Taxeringsvärden mark	81 576 000	81 576 000
	115 758 000	115 758 000

Not 6 Ombyggnad innergård

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 176 975	1 176 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 176 975	1 176 975
Ingående avskrivningar	-273 389	-226 310
Årets avskrivningar	-47 079	-47 079
Utgående ackumulerade avskrivningar	-320 468	-273 389
Utgående redovisat värde	856 507	903 586

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremie	73 168	70 060
Bredband	12 765	12 765
Kabel-tv	3 396	3 182
Förvaltningsarvode	16 063	15 563
Förvaltning teknik	0	15 806
Entré mattor	16 755	1 988
	122 147	119 364

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank, 469022	4,837	2024-03-28	2 500 000	2 500 000
Swedbank, 836183	4,906	3 mån	1 800 000	1 800 000
Swedbank, 146706	4,906	3 mån	2 300 000	2 300 000
Swedbank, 469030	1,01	2025-09-25	1 900 000	1 900 000
Swedbank, 298086	1,05	2026-01-23	725 000	825 000
Swedbank, 298102	4,906	3 mån	1 225 000	1 325 000
			10 450 000	10 650 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 825 000	-8 025 000

För lån med 3 mån bindningstid redovisas räntesatsen per 2023-12-31 till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 200 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 7 625 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	48 944	29 181
Beräknat arvode för revision	18 900	16 138
Förutbetalda avgifter och hyror	153 548	93 092
Fastighetsel	4 477	9 810
Fjärrvärme	94 169	68 911
Teknisk förvaltning	0	2 719
Reparationer	4 844	0
Vatten	15 761	19 433
Avfall	3 793	3 467
Preliminär skatt	5 825	5 825
Övrigt		1 691
	350 261	250 267

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har inte höjts på flera år och det kan bli aktuellt med en höjning under år 2024, Alla hjälps åt i föreningen att vara sparsamma med gemensamma kostnader för att höjningen inte skall bli för stor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
	11 000 000	11 000 000

Stockholm 2024

Carl Ståhle

Michael Klingstedt

Helene Van den Berg

Frida Brunnström

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson
Revisor
Toresson Revision AB