

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Eken 11

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024.

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 2024 är den 1 630 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.

d

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 2025-12-31.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelsen

Styrelsen har efter stämman den 17 april 2024 haft följande sammansättning:

Carl Ståhle	Ledamot	Ordförande
Michael Werner	Ledamot	
Jessica Nässén	Ledamot	
Frida Brunnström	Ledamot	
Karin Svensson	Ledamot	
Clara Norman	Suppleant	

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

Styrelsen har under året haft 7 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

d

Ny underhållsplan upprättad 2019
Föreningen har installerat solfilm på samtliga fönster 2021.
Installation av övervakningskameror mot gården och gatan 2023.
Nya möbler och inredning i föreningslokalen 2023
Brandskyddskontroll godkänd utförd 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Höjning av månadsavgiften 1 april 2024 med 10%.

I februari 2020 tog föreningen kontakt med Trafikverket om möjligheten till att upprätta ett bullerplank. En bra dialog där förening och Trafikverket hjälptes åt, så ett bygglov blev beviljat 2024. Dock har det varit en hel del omorganisationer med personal inom Trafikverket, så det pågår diskussioner om finansieringen av bullerplanket.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Elrevision kommer att utföras i fastigheten 2025.

Föreningen kommer att gå igenom och se om laddstolpar till elbilar kan vara aktuellt .

Portarna på Runiusgatan kommer att renoveras 2025

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 61 (60) medlemmar. Under året har 1 (2) överlåtelser skett. 3 medlemmar har beviljats andra handsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättningen	2 047	1 827	1 858	1 814
Resultat efter finansiella poster	-351	-576	-277	-458
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	595	555	555	555
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 023	3 082	3 141	3 200
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 755	3 828	3 901	3 974
Sparande per kvm (kr/kvm)	76	39	131	108
Räntekänslighet (%)	6,31	6,90	7,03	7,16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	219	192	171	186
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,32	82,68	83,05	83,24
Soliditet (%)	-4,02	-0,57	4,49	6,60
Skuldränta (%)	3,60	3,39	1,71	1,37

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgifter/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

d

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.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

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	2 099 429	-3 336 476	-576 214	-62 271
Disposition av föregående års resultat:			311 031	-887 245	576 214	0
Årets resultat					-350 719	-350 719
Belopp vid årets utgång	147 973	1 603 017	2 410 460	-4 223 721	-350 719	-412 990

d

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 223 721
årets förlust	-350 719
	-4 574 440

behandlas så att	
reserveras fond för yttre underhåll	452 000
i anspråk tas	-43 287
i ny räkning överföres	-4 983 153
	-4 574 440

Uppllysning om förlust

Föreningens förlust beror på ökade ränte kostnader på föreningens lån. 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.

d

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 046 705	1 826 773
Övriga rörelseintäkter		0	8 522
Summa nettoomsättning		2 046 705	1 835 295
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-96 722	-148 458
Periodiskt underhåll		-43 288	-141 011
Driftskostnader	3	-1 143 385	-984 689
Administrationskostnader	4	-137 674	-152 035
Fastighetsskatt/avgift		-77 890	-76 373
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 498 958	-1 502 566
Avskrivning byggnad		-519 397	-519 397
Avskrivningar övrigt		-47 079	-47 079
Summa avskrivningar		-566 476	-566 476
Resultat före finansiella poster		-18 729	-233 746
Ränteintäkter		52 460	27 532
Räntekostnader på fastighetslån		-384 450	-370 000
Summa kapitalnetto		-331 990	-342 468
Resultat efter finansiella poster		-350 719	-576 214
Årets resultat		-350 719	-576 214

d

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	5	5 666 327	6 185 724
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	753 264	800 343
Mark		1 329 300	1 329 300
Pågående arbete		117 173	117 173
Summa materiella anläggningstillgångar		7 866 064	8 432 540

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800

Summa anläggningstillgångar		7 868 864	8 435 340
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar		45 899	48 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	130 737	122 146
Avräkningskonto förvaltare		1 074 250	1 167 415
Summa kortfristiga fordringar		1 250 886	1 338 480

Kassa och bank		1 141 731	1 086 270
-----------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		2 392 617	2 424 750
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		10 261 481	10 860 090
-------------------------	--	-------------------	-------------------

J

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 750 990	1 750 990
Fond för yttre underhåll	2 410 460	2 099 429
Summa bundet eget kapital	4 161 450	3 850 419

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 223 721	-3 336 476
Årets resultat	-350 719	-576 214
Summa fritt eget kapital	-4 574 440	-3 912 690

Summa eget kapital	-412 990	-62 271
---------------------------	-----------------	----------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	525 000	2 625 000
Summa långfristiga skulder		525 000	2 625 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	9 725 000	7 825 000
Leverantörsskulder		135 138	111 744
Aktuella skatteskulder		3 207	10 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	286 126	350 261
Summa kortfristiga skulder		10 149 471	8 297 361

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 261 481	10 860 090
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

5

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
1		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-350 719	-576 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	566 476	566 476
Förändring skatteskuld/fordran	-4 129	-2 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	211 628	-12 547
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 591	-2 782
Förändring av leverantörsskulder	24 803	88 104
Förändring av kortfristiga skulder	1 834 455	-100 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 062 295	-27 230
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-117 173
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-117 173
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-2 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 100 000	0
Årets kassaflöde	-37 705	-144 403
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 253 685	2 398 089
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 215 980	2 253 686

d

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

U

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 554 409	1 445 960
Hysesintäkter lokaler	119 868	78 004
Hysesintäkter p-plats och garage	271 350	225 922
Kabel-TV och bredband	68 820	68 820
Avgift andrahandsuthyrning	12 018	4 812
Övernattslägenheten	20 240	0
Övriga intäkter	0	3 255
	2 046 705	1 826 773

I årsavgiften ingår kabelTV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Städdagar och trivselåtgärder	3 486	7 322
Städkostnader	83 082	74 023
Sotning	11 424	0
Hisskostnader	3 865	13 709
Bevakningskostnader	1 244	0
El	47 002	48 058
Värme	578 719	514 243
Vatten och avlopp	117 980	89 158
Avfallshantering	74 445	54 149
Försäkringskostnader	88 605	84 694
Kabel-tv	13 584	12 766
Bredband	53 058	51 060
Teknisk förvaltning	60 714	33 331
Förbrukningsinventarier	2 038	0
Förbrukningsmaterial	4 138	2 176
	1 143 384	984 689

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Porto	0	473
Kontorsmaterial och tryckning	5 250	4 750
Revisionsarvode	18 000	20 762
Ekonomisk förvaltning	73 240	87 987
Övriga administrationskostnader	17 804	24 855
Bankkostnader	1 090	1 068
Juridisk konsultation	11 407	0
Underhållsplan	9 624	9 119
Hemsida	1 259	3 021
	137 674	152 035

d

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 246 442	13 246 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 246 442	13 246 442
Ingående avskrivningar	-7 060 718	-6 541 321
Årets avskrivningar	-519 397	-519 397
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 580 115	-7 060 718
Utgående redovisat värde	5 666 327	6 185 724
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 176 975	1 176 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 176 975	1 176 975
Ingående avskrivningar	-376 632	-329 553
Årets avskrivningar	-47 079	-47 079
Utgående ackumulerade avskrivningar	-423 711	-376 632
Utgående redovisat värde	753 264	800 343

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremie	77 189	73 168
Bredband	13 431	12 765
Kabel-tv	3 448	3 396
Förvaltningsarvode	16 813	16 063
Entré mattor	18 094	16 755
egrannar	1 762	0
	130 737	122 147

d

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank, 469022	3,359	2025-03-28	2 500 000	2 500 000
Swedbank, 836183	3,716	3 mån	1 800 000	1 800 000
Swedbank, 146706	3,716	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	625 000	725 000
Swedbank, 298102	3,716	3 mån	1 125 000	1 225 000
			10 250 000	10 450 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-9 725 000	-7 825 000

För lån med 3 mån bindningstid redovisas räntesatsen per 2024-12-31 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: 9 525 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	36 527	48 944
Beräknat arvode för revision	18 900	18 900
Förutbetalda avgifter och hyror	110 463	153 548
Fastighetsel	4 813	4 477
Fjärrvärme	76 725	94 169
Reparationer	0	4 844
Vatten	19 681	15 761
Avfall	12 254	3 793
Preliminär skatt	6 763	5 825
	286 126	350 261

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har inte höjts på flera år och höjdes i april 2024. Alla hjälps åt i föreningen att vara sparsamma med gemensamma kostnader för att höjningen inte skall bli för stor.

d

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
	11 000 000	11 000 000

Stockholm 2024 -03-23



Carl Ståhle



Michael Werner



Jessica Nässén



Frida Brunnström



Karin Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-01



Carina Toresson
Revisor
Toresson Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken 11, org.nr 702000-4409.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Eken 11 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Eken 11 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

d

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

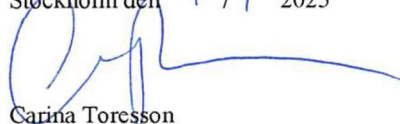
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1 / 4 2025



Carina Toresson