

Brf Eken 9


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



rJgfZKsPyge-S1xXbFowyeg

Årsredovisning för

Brf Eken 9

702000-4334

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 9 (702000-4334) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokal till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm. Den är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bergsfallet 21 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Hantverkargatan 62 och Olof Gjödingsgatan 2. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus som uppfördes 1928 av Bostadsföreningen Eken nr 9. Bostadsföreningen ombildades år 2000 till Bostadsrättsföreningen Eken nr 9. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Fastighetens taxeringsvärde är 107 496 000 kr.

Föreningen upplåter i huset 31 lägenheter med bostadsrätt, varav 2 färdigställda på vinden hösten 2015, med en total boarea på 2437 kvm och 1 lokal med bostadsrätt med lokalarean 79 kvm.

Av föreningens lägenheter har 2 överlåtit under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2013 års ordinarie föreningsstämma beslutade att ett antal åtgärder skulle vidtas för att rusta upp föreningens hus. Stämman beslutade vidare att finansiera upprustningen genom försäljning av råvinden på föreningens hus till en exploatör för förädling till bostadslägenheter.

Den omfattande upprustningen av huset inleddes 2014 och avslutades 2018. Därmed är alla de år 2013 beslutade åtgärderna om upprustning genomförda.

Under 2022 genomfördes en renovering av samtliga portar inklusive lås samt en balkongbyggnation mot gården för de medlemmar som valt att bygga balkong.

Under räkenskapsåret har inga större underhållsarbeten genomförts.

Framtida underhåll

Under 2025 planeras inga större underhållsåtgärder.

Förväntad framtida utveckling

Med bygget av de nya vindslägenheterna och efter det att den planerade upprustningen genomförts bör föreningens hus stå väl rustat för att klara många år utan större renoveringar. Nedanstående underhållsplan är fastställd av styrelsen.

Underhållsplan 2025 för BRF Eken nr 9

Åtgärd	Kostnadsuppskattning	Planering
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	20 000 kr x4	pågående, därefter vart 6:e år
Sotning	13 000 kr x4	2025, därefter vart 4:e år
Maskinutrustning i tvättstuga - byte	200 000 kr	2025-30
Underhåll av fönster	300 000 kr x2	Fortlöpande, yttre målning cirka 2025 och 2035
Spolning av stammar	35 000 kr x4	2027, därefter vart 5:e år
Byte av köksstammar	1 000 000 kr	Ca 2030 Bör hållas under observation
Brandskyddskontroll	15 000 kr x3	2027, därefter vart 6:e år
Energideklaration	15 000 kr x2	2028 och 2038 vart 10:e år
Byte av värmecentral	300 000 kr	Cirka 2035

Kostnadsuppskattningen inkluderar moms

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 48 medlemmar. Under året har tre beviljats utträde och två beviljats medlemskap och vid dess utgång hade föreningen 47 medlemmar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-15.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Elisabeth Nordin	Ordförande
Sara Norman	Vice ordförande
Hans Enston	Ordinarie ledamot
Fredrik Lindberg	Ordinarie ledamot
Susanne Thornqvist	Suppleant
Karl-Olov Eriksson	Suppleant

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit revisorn Eva Stein, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lars Nordin och Elisabeth Björklund.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna med 10% from januari månad på grund av ytterligare ökande kostnader avseende vatten, el, fjärrvärme och räntor. Ingen ytterligare avgiftshöjning är beslutad.

Budget för år 2025

Budgeten visar på ett resultat om - 31 504 kronor för 2025 efter avskrivningar och före avsättning till yttre fond samt ett betalnetto på 73 060 kronor.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 170	1 083	989	984
Resultat efter fin. poster (tkr)	-18	-157	-450	58
Soliditet (%)	53,7	51,9	53	59,5
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	464	429	405	403
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	994	994	994	994
Skuldsättning kr/kvm brf yta	994	994	994	994
Räntekänslighet (%)	2%	2%	3%	3%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	190	179	162	162
Sparande per kvm totalyta (kr)	34	-46	-41	56
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99%	99%	100%	100%

Nyckeltal är beräknade utifrån ytuppgifter från fastighetstasxeringen 2019 samt 2022. Föreningen har endast en lokal med bostadsrätt. Den räknas med i den totala bostadsrättsytan.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	245 300	12 708 520	900 874	-10 302 634	-156 918	3 395 142
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			125 000	-125 000		
Balanseras i ny räkning				-156 918	156 918	
Årets resultat					-18 072	-18 072
Belopp vid årets utgång	245 300	12 708 520	1 025 874	-10 584 552	-18 072	3 377 070

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-10 584 552
Årets resultat	<u>-18 072</u>
Totalt	-10 602 624
Avsättning till yttre fond	125 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-10 727 624</u>
Summa	-10 602 624

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 169 926	1 082 878
Övriga rörelseintäkter	3	540	8 260
Summa rörelseintäkter		1 170 466	1 091 138
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-967 911	-1 030 832
Övriga externa kostnader	5	-19 709	-30 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-104 563	-104 580
Summa rörelsekostnader		-1 092 183	-1 165 780
Rörelseresultat		78 283	-74 642
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 950	37 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 305	-119 813
Summa finansiella poster		-96 355	-82 277
Resultat efter finansiella poster		-18 072	-156 919
Resultat före skatt		-18 072	-156 919
Skatter			
Årets resultat		-18 072	-156 918

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 487 276	4 557 129
Inventarier, maskiner och installationer	7	301 041	335 752
Summa materiella anläggningstillgångar		4 788 317	4 892 881
 Summa anläggningstillgångar		 4 788 317	 4 892 881
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 780	8 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 461	242 680
Summa kortfristiga fordringar		40 241	251 628
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 505 958	1 422 427
Summa kassa och bank		1 505 958	1 422 427
 Summa omsättningstillgångar		 1 546 199	 1 674 055
 SUMMA TILLGÅNGAR		 6 334 516	 6 566 936

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 953 820	12 953 820
Fond för yttre underhåll		1 052 814	913 474
Summa bundet eget kapital		14 006 634	13 867 294
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 584 552	-10 302 634
Årets resultat		-18 072	-156 918
Summa fritt eget kapital		-10 602 624	-10 459 552
Summa eget kapital		3 404 010	3 407 742
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	2 500 000
Summa långfristiga skulder		0	2 500 000
Övriga kortfristiga skulder		3 404 010	5 907 742
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	2 500 000	0
Leverantörsskulder		78 498	249 823
Skatteskulder		6 786	6 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		345 222	403 089
Summa kortfristiga skulder		2 930 506	659 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 334 516	6 566 936

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	78 283	-74 642
Avskrivningar	104 564	104 580
Erlagd ränta och ränteintäkter	-96 356	-82 276
	<u>86 491</u>	<u>-52 338</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	86 491	-52 338
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	0	4 237
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	211 388	-173 140
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-171 325	234 691
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-57 363	-220 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69 191	-207 331
Investeringsverksamheten		
Fond för balkonger	14 340	12 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	14 340	12 600
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	83 531	-194 731
Likvida medel vid årets början	1 422 427	1 617 158
Likvida medel vid årets slut	1 505 958	1 422 427

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Markanläggningar	1%	(1%)
Ombyggnad - Elstigare	2%	(2%)
Ombyggnad - Värmecentral	4%	(4%)
Ombyggnad - Hissar	1%	(1%)
Ombyggnad - Tak	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Installationer	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 168 496	1 078 176
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 433	4 682
Övriga hyresintäkter & öresutjämning	-3	20
	1 169 926	1 082 878

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övrigt	540	8 260
Summa	540	8 260

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	9 883	0
Städning	45 199	39 451
Tillsyn, besiktning, kontroller	45 091	24 007
Trädgårdsskötsel	0	10 798
Snöröjning	6 730	6 490
Reparationer	16 615	170 672
El	40 069	42 341
Uppvärmning	345 124	337 947
Vatten	94 074	70 743
Sophämtning	34 687	23 947
Försäkringspremie	42 143	38 453
Fastighetsavgift bostäder	50 530	49 259
Fastighetsskatt lokaler	14 960	14 960
Övriga fastighetskostnader	18 055	28 812
Kabel-tv/Bredband/IT	86 988	83 714
Förvaltningsarvode ekonomi	87 694	49 664
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 203	180
Panter och överlåtelser	3 581	1 641
Förvaltningsarvode teknik	12 181	
Juridiska åtgärder	0	11 063
Övriga externa tjänster	8 273	9 830
	963 080	1 013 972
Underhåll		
Balkonger	4 831	0
Gemensamma utrymmen	0	360
Ventilation	0	7 361
Hissar	0	9 139
	4 831	16 860
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	967 911	1 030 832

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Data/internetkostnader	3 284	3 284
Lokalhyra avseende årsstämman	0	2 000
Konsultarvode	800	9 459
Revisionarvode	15 625	15 625
Summa	19 709	30 368

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	1 150 997	1 150 997
-Ombyggnad	3 833 706	3 833 706
-Balkonger	1 746 533	1 746 533
-Mark	379 000	379 000
-Markanläggning	195 000	195 000
Nyanskaffningar		
	7 305 236	7 305 236
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 748 107	-2 678 243
-Årets avskrivning enligt plan	-69 853	-69 864
	-2 817 960	-2 748 107
Redovisat värde vid årets slut	4 487 276	4 557 129
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 965 000	30 965 000
Mark	76 531 000	76 531 000
	107 496 000	107 496 000
Bostäder	106 000 000	106 000 000
Lokaler	1 496 000	1 496 000
	107 496 000	107 496 000

Fastighetens värdeår är 1929

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	764 994	764 994
	764 994	764 994
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-429 242	-394 526
-Årets avskrivning enligt plan	-34 711	-34 716
	-463 953	-429 242
Redovisat värde vid årets slut	301 041	335 752

Not 8 Kassa och bank

	2024	2023
Nordea Sparkonto	314 862	306 808
Collector Bank	545 258	523 129
Avräkningskonto Fastighetsägarna	645 838	592 490
Summa	1 505 958	1 422 427

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Nordea	2025-09-29	4,36%	2 500 000	0	2 500 000
			2 500 000	0	2 500 000

Lån vars villkor ändras inom ett år klassas som kortfristiga. Föreningen avser inte att amortera lånet.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 652 500	4 652 500
Summa ställda säkerheter	4 652 500	4 652 500

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

.....
Elisabeth Nordin
Ordförande

.....
Sara Norman
Styrelseledamot

.....
Fredrik Lindberg
Styrelseledamot

.....
Hans Enston
Styrelseledamot

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

.....
Eva Stein
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 15:51

SENT BY OWNER:

Suzi Warto • 24.04.2025 14:05

DOCUMENT ID:

S1xXbFowyeg

ENVELOPE ID:

rJgfZKsPyge-S1xXbFowyeg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Eken 9.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GERD ELISABETH NORDIN ementab@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 14:28 24.04.2025 14:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/05) IP: 83.253.137.181
2. Sara Norman saranorman82@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 14:30 24.04.2025 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/17) IP: 172.226.49.34
3. Fredrik Tor Lindberg lindberg.fredrik@hotmail.se	 Signed Authenticated	25.04.2025 12:49 25.04.2025 12:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/20) IP: 213.212.10.78
4. HANS ENSTON hg@rosso.se	 Signed Authenticated	25.04.2025 13:21 25.04.2025 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/07) IP: 158.174.188.154
5. EVA STEIN eva@steinkonsult.se	 Signed Authenticated	25.04.2025 15:51 25.04.2025 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/29) IP: 2.249.58.45

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