



Årsredovisning 2023



Brf Eken nr 14

Org nr 702000-4367

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 nr 14, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter samt se till att ekonomin är god och att bostadsrättsföreningen följer samtliga lagar. Styrelsen måste förutom att följa föreningens stadgar, Bostadsrättslagen och Lag om ekonomisk förening även följa de lagar och bestämmelser som rör fastighetsansvaret såsom miljöbalken, plan- och bygglagen, lag om skydd mot olyckor, arbetsmiljölagen, kommunens ordningsstadgar, ellagen med flera.

Styrelsen fattar beslut om frågor som rör den löpande driften i bostadsrättsföreningen.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför upprättar styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen. Vidare är det styrelsens uppdrag att företräda medlemmarna och arbeta för föreningens bästa. Medlemmarna ska behandlas enligt likabehandlingsprincipen.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar justerades under 2023 och registrerades hos Bolagsverket den 10 maj 2023.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Taptot 3 i Stockholms kommun den 26 maj 1934. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 10 mars 1989. Värdeår 1934. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6 våningar i tidstypisk funktisstil med totalt 31 bostadsrätter samt 2 kommersiella lokaler. Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 1 960 kvm, varav 1 788 kvm utgör lägenhetsyta (BOA) och 172 kvm utgör lokalyta (LOA). Tomten utgör 809,9 kvm.

Fastigheten Taptot 3 är grönklassad i Stockholms Stadsmuseums klassificering av innerstadsfastigheter. Grön klassning innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. För särskilt kulturhistorisk värdefull bebyggelse är 8 kapitlet 13 § i Plan- och bygglagen tillämplig. För all bebyggelse är 8 kapitlet 14 § och 17 § tillämplig.

Fastighetsens taxeringsvärde var vid årets utgång 90 569 000 kr, varav byggnadsvärdet motsvarar 25 569 000 kr och markvärdet motsvarar 65 000 000 kr.

Lägenhetsfördelning:

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

Verksamhet i lokaler

Kostymdesigner, 62 kvm
Skomakeri och Nyckelservice, 80 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Underhållsplan

Underhållsplanen är digitaliserad via datasystemet Planima och finns tillgänglig för styrelsen via kundportalen www.fastumdirekt.se. Brf Eken 14 har en aktuell underhållsplan.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Fastighetsägaren har skyldighet att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA).

Styrelsen har det övergripande ansvaret för brandsäkerheten i bostadsrättsföreningen, enligt ”lagen om skydd mot olyckor”.

Styrelsen använder molntjänsten Brand- och utrymningssystem (BUS) för föreningens egenkontroll som utförs var 3:e månad.

Avsättning till yttre fond

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas enligt upprättad underhållsplan. Styrelsen beslutar att avsätta 163 000 (163 000) kronor till yttre fond.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 40 (40) medlemmar. Under året har 3 (3) överlåtelse skett. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 10 maj 2023 haft följande sammansättning:

Felix Mörée	Ordförande
Kerstin Burén	Ledamot
Kajsa Falkner	Ledamot
Martina Palme	Ledamot
Line Verheij	Ledamot
Malin Vaher	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Åse Forseke	sammankallande
Vincent Ricknell	

Revisorer

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB

Arvode

Styrelsen och dess ledamöter uppbär inget arvode för sitt uppdrag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringar

Ny port till fastighetens baksida. Porten är en ståldörr med ekfanér och isolerglas. Kompletterad med dörrautomatik och dörrcensor. Projektet påbörjades redan 2022 men monteringen fick vänta till våren 2023 i avvaktan på rätt temperatur. Slutbesked för projektet har erhållits av Stockholms Byggnadsnämnd.

Installerat Passersystem, för ökad trygghet och säkerhet för medlemmar och boenden, med taggar som inte går att kopiera.

Byggt ytterligare ett cykelrum i tidigare soprummet.

Underhåll

Minskat antalet nycklar till fastighetens allmänna utrymmen. Nycklarna är inte möjliga att kopiera.

Trappsteg i betong utanför lilla cykelrummet har ersatts med trappsteg i granit.

Jordfelsbryartest utförd i fastigheten enligt ELSÄK 2022:3

Årsavgifter

Styrelsen beslutade under året att höja årsavgifterna med 18% från och med 1 januari 2024.

Övrigt

Revision av brandskyddet; pulversläckare och nödljusarmaturer på vinden, tvättstugan, kontors- och butikslokalen.

Medlemskap i organisation

Brf Eken 14 är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB. Föreningen får därmed tillgång till bland annat kostnadsfri expertrådgivning inom områdena juridik, ekonomi, teknik och energi. Föreningen erhåller även rabatter på varor och tjänster. Brf Eken 14 är medlem i Bostadsrätterna, vilket är en förutsättning för att teckna deras fördelaktiga kollektiva fastighetsförsäkring.

Hållbarhetsupplysningar

Brf Eken 14 använder sedan 2013 elektronisk fakturahantering för att bidra till en bättre miljö men även för effektivisering och förbättrad intern kontroll.

Leverantörer skickar fakturor via Pdf-fil till scanningscentralen istället för per post.

Kommunikation till och från medlemmar sker via hemsidan www.egrannar.se.

Bokning av tvättstugan sker via hemsidan www.egrannar.se.

Underlag som skickas mellan Brf Eken 14 och Fastum AB, den ekonomiska förvaltaren, sker via e-post eller via kundportalen www.fastumdirekt.se

Medlemmarna erhåller årsavgiften via följande alternativ www.fastumdirekt.se , SMS, E-post, E-faktura och www.kivra.se.

Personuppgifter

Brf Eken 14 värnar om medlemmarnas integritet. Personuppgifter lämnas aldrig ut till tredje part. Arbetet sker i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR). Läs mer om Brf Eken 14s integritetspolicy och hur personuppgifter hanteras på www.egrannar.se.

Hemsida

Via hemsidan www.egrannar.se finns tillgång till information om föreningen som är viktigt för medlemmarna att ha kännedom om. Där framgår tydligt medlemmarnas rättigheter och skyldigheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 588	1 441	1 361	1 380
Resultat efter finansiella poster	117	45	276	109
Årets resultat exkl avskrivningar	264	205	418	248
Skuldkvot	6	7	8	8
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	2	1	2
Räntekostnad/nettoomsättning (%)	21	11	10	11
Kapitalkostnad/totalyta, kr	174	81	71	78
Värmekostnad/totalyta, kr	151	138	136	117
Elkostnad/totalyta, kr	28	34	20	17
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	733	668	641	636
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 112	5 112	5 214	5 345
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 604	5 604	5 716	5 859
Räntekänslighet (%)	8	8	9	9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	214	200	178	160
Sparande per kvm (kr/kvm)	144	165	278	127
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	83	83	81

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldkvot

Föreningens totala fastighetslån dividerat med nettoomsättningen.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Total räntekostnad fastighetslån dividerat med genomsnitt lånesumma de två senaste åren.

Räntekostnad (%)

Räntekostnad dividerat med nettoomsättningen.

Kapitalkostnad/totalyta (kr)

Totala kostnaden för fastighetslån (räntor och avgifter) dividerat med fastighetens totala yta.

Värmekostnad/totalyta (kr)

Total värmekostnad dividerat med total yta.

Elkostnad/totalyta (kr)

Total elkostnad dividerat med total yta.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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.

Riktvärden: Högt: = >301 kr/kvm, måttligt till hög = 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt 121-200 kr/kvm, mycket lågt = <120 kr/kvm.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivnings- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 340	29 761 574	496 080	-7 618 797	45 146	22 810 343
Disposition av föregående års resultat:			44 867	279	-45 146	0
Årets resultat					117 482	117 482
Belopp vid årets utgång	126 340	29 761 574	540 947	-7 618 518	117 482	22 927 825

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 618 518
årets vinst	117 482
	-7 501 036

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	163 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-27 785
i ny räkning överföres	-7 636 251
	-7 501 036

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 588 409	1 441 260
Övriga rörelseintäkter		15 684	631
Summa rörelsens intäkter		1 604 093	1 441 891
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-796 495	-867 757
Övriga externa kostnader	4	-212 593	-211 402
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 009 088	-1 079 159
Avskrivningar		-138 324	-159 917
Avskrivningar övrigt		-6 797	0
Summa avskrivningar		-145 121	-159 917
Rörelseresultat		449 884	202 815
Ränteintäkter		7 713	775
Räntekostnader på fastighetslån		-340 115	-158 444
Summa finansiella poster		-332 402	-157 669
Resultat efter finansiella poster		117 482	45 146
Årets resultat		117 482	45 146

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	5	32 590 275	32 310 124
Maskiner och inventarier	6	0	0
Pågående arbete	7	0	42 293
Summa materiella anläggningstillgångar		32 590 275	32 352 417
Summa anläggningstillgångar		32 590 275	32 352 417
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 562	0
Övriga fordringar	8	462 878	318 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	73 377	67 333
Summa kortfristiga fordringar		538 817	385 380
<i>Kassa och bank</i>	10	284 546	516 867
Summa omsättningstillgångar		823 363	902 247
SUMMA TILLGÅNGAR		33 413 638	33 254 664

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 340	126 340
Uppskrivningsfond		29 761 574	29 761 574
Fond för yttre underhåll		540 947	496 080
Summa bundet eget kapital		30 428 861	30 383 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 618 518	-7 618 797
Årets resultat		117 482	45 146
Summa fritt eget kapital		-7 501 036	-7 573 651
Summa eget kapital		22 927 825	22 810 343
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 210 595	2 210 595
Summa långfristiga skulder		2 210 595	2 210 595
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 808 959	7 808 959
Leverantörsskulder		93 680	151 936
Aktuella skatteskulder		9 504	8 978
Övriga skulder		4 380	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	358 695	263 853
Summa kortfristiga skulder		8 275 218	8 233 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 413 638	33 254 664

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	117 482	45 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	145 121	159 917
Förändring skatteskuld/fordran	526	4 619

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

263 129 209 682

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-9 358	-11 275
Förändring av kortfristiga skulder	40 966	-123 522

Kassaflöde från den löpande verksamheten

294 737 74 885

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-382 979	-172 609
--	----------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-382 979 -172 609

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	0	-200 000
---	---	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 -200 000

Årets kassaflöde

-88 242 -297 724

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	806 352	1 104 077
--	---------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

718 110 806 353

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BNAR 2023:1.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Bidrag

Bidrag redovisas som intäkt när villkoren för att erhålla bidraget har uppfyllts. Erhållna bidrag redovisas som skuld till dess att villkoren för att erhålla bidraget uppfylls. Erhållna bidrag värderas till det verkliga värdet av den tillgång som föreningen fått eller kommer att få.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Lån

Lån med en bindningstid på tolv månader eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/ avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4% - 5% av anskaffningsvärdet.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier skrivs av med 5% per år av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Intäkter som inte kan hänföras till fastigheten tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen beskattas för kapitalintäkter där kapitalkostnader dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 276 804	1 160 724
Hysesintäkter lokaler	263 675	233 860
Deb. fastighetsskatt	13 023	9 455
Övriga intäkter	1 800	4 113
Bredband	33 108	33 108
	1 588 410	1 441 260

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten, bredband och kabel-tv.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	41 386	36 505
Trädgårdsskötsel	12 500	20 220
Trivselåtgärder	950	0
Städkostnader	38 984	39 300
Snöröjning/sandning	1 813	0
Serviceavtal	21 762	20 960
Systematiskt brandskyddsarbete	1 576	3 749
Hisskostnader	19 422	34 975
Besiktningsskostnader	12 000	0
Planerat underhåll	27 785	118 133
OVK-besiktning	0	5 000
Portar	749	0
Reparationer	49 662	38 823
Fastighetsel	55 600	67 158
Uppvärmning	296 220	269 562
Vatten och avlopp	68 100	55 267
Avfallshantering	38 588	54 636
Försäkringskostnader	46 815	41 631
Kabel-tv	15 296	13 872
Bredband	33 108	33 108
Hyra för kontorslokal	0	1 500
Förbrukningsinventarier	7 917	5 578
Förbrukningsmaterial	6 262	7 780
	796 495	867 757

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	15 690	15 690
Fastighetsavgift	49 259	47 089
Hemsida	3 021	3 098
Porto	0	4 092
Föreningsgemensamma kostnader	0	7 965
Revisionsarvode	24 195	21 855
Ekonomisk förvaltning	53 124	51 752
Bankkostnader	1 550	1 550
Konsultarvoden	0	16 750
Juridisk konsultation	0	12 600
Underhållsplan	10 118	9 569
Serviceavgift till branschorg.	10 950	10 302
Övriga poster	44 686	9 090
	212 593	211 402

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 381 647	8 245 706
Investeringar	425 272	135 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 806 919	8 381 647
Ingående avskrivningar	-2 944 797	-2 813 711
Årets avskrivningar	-145 121	-131 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 089 918	-2 944 797
	26 873 274	26 873 274
Utgående värde mark	26 873 274	26 873 274
Utgående redovisat värde	32 590 275	32 310 124
Taxeringsvärde byggnad	25 569 000	25 569 000
Taxeringsvärde mark	65 000 000	65 000 000
	90 569 000	90 569 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	336 788	336 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 788	336 788
Ingående avskrivningar	-336 788	-307 957
Årets avskrivningar	0	-28 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-336 788	-336 788
Bokfört värde	0	0

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ny port till fastighetens baksida & cykelrum	42 293	42 293
Omklassificering	-42 293	0
	0	42 293

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	29 314	19 726
Avräkningskonto förvaltare	433 564	289 485
Övriga kortfristiga fordringar	0	8 836
	462 878	318 047

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	16 314	14 186
Kabel-tv	4 019	3 817
Hiss serviceavtal	3 259	3 036
Bredband	8 277	8 277
Ekonomisk förvaltning	11 875	13 281
Hemsida	2 014	2 014
Bostadsrätterna, medlemsavgift	5 220	5 220
Serviceavtal	19 365	17 502
Fastighetsskötsel	3 034	0
	73 377	67 333

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	284 546	516 867
	284 546	516 867

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,75	2024-02-02	2 278 959	2 278 959
Stadshypotek	2,51	2026-01-30	2 210 595	2 210 595
Stadshypotek	4,90	2024-02-02	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek	4,90	2024-01-02	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	4,80	2024-03-22	1 730 000	1 730 000
			10 019 554	10 019 554
Kortfristig del av långfristig skuld			7 808 959	7 808 959

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Nästkommande års amortering: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 7 808 959 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	67 243	35 056
Revision	22 800	20 730
Fastighetsel	8 851	15 376
Fjärrvärme	44 254	41 018
Städning	3 244	3 275
Vatten- och avlopp	11 416	10 185
Avfallshantering	4 515	11 396
Löpande reparationer och underhåll	0	33 514
Förutbetalda avgifter och hyror	196 372	93 303
	358 695	263 853

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 701 000	10 701 000
	10 701 000	10 701 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Felix Mörée
Ordförande

Kerstin Burén

Kajsa Falkner

Martina Palme

Line Verheij

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Eken_nr_14.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-14 15:15:24

Dokumentet är undertecknat av:

 FELIX MÖRÉE (19910522XXXX) Ordförande	2024-05-14 10:04:09
 Kajsa Falkner (19631017XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 12:05:13
 KERSTIN BURÉN (19540427XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 09:54:22
 Ulrika Martina Palme (19661110XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 12:04:11
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2024-05-14 15:15:24
 LINE ANNET VERHEIJ (19940429XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 14:07:39



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Eken_nr_14.pdf (306766 byte)

81E1C956417FDAEE145009721960EA30268C3AAEEB9F6763CC84BBE0237D29B085A4DB5A592DDAEA42DB
D61F4C2F12A4009710777D050A7B10E994BC71A4B79B

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eken nr 14, org.nr. 702000-4367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken nr 14 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa 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 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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eken nr 14 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

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:

- 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.

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 grundar 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-14 15:16:17

Dokumentet är undertecknat av:



ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor

2024-05-14 15:16:16



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (138690 byte)

486CCC2DEF52682B421F7744E181B844A6B465338E4E02AA58287FA6FA41EDB9F8BE91326C946D85531A
4F8E6A58EEDDA34C2B269B78368A844F2CF6BE7B02BC

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support