

Årsredovisning för  
**Brf Eken nr 23**

702000-4441



**EKEN NR 23**

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 23, org.nr 702000-4441 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Idun 16, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Bromsten med adress: Rissnavägen 51-65, 163 42 Spånga.

Bostadsrättsföreningen Eken nr 23 bildades 1952 och byggnaden uppfördes 1955. Gällande ekonomiska plan registrerades 1957-04-13. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-04. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen består av 42 bostadsrättslägenheter i ett flerbostadshus med en bostadsyta på 2884 kvm och en totalyta på 3223 kvm.

Det finns en stor lokal om 220 kvm som är uthyrd dels till Avalina Care AB som bedriver hemtjänstverksamhet i närområdet och till Stokab AB som tillhandahåller fiberaccess för internetjänster i Bromsten. Ytterligare 33 kvm i en annan lokal hyrs ut till D-Beauty Clinic AB.

Föreningen har 14 parkeringsplatser på gården för uthyrning, varav 7 parkeringsplatser är utrustade med laddmöjlighet för elfordon.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum och kök: 22 st  
3 rum och kök: 17 st  
4 rum och kök: 3 st

Föreningen är skattemässigt ett privatbostadsföretag, en s k äkta bostadsrättsförening.

*Under året har följande bostadsrättslägenheter överlåtit:*

Port 59 lägenhet 1102 har överlåtit till Johanna Forsell  
Port 57 lägenhet 1201 har överlåtit till Patrik Lilliestierna  
Port 55 lägenhet 1101 har överlåtit till Alexander Etaat Perez

Antalet medlemmar i föreningen vid årets början uppgick till 47 och vid årets slut till 46 medlemmar.

*Styrelsen har haft följande sammansättning sedan 2025-04-24:*

Lars-Erik Möllerström	Ordförande
Catarina Gillskär	Ledamot
Petra Weylandt	Ledamot
Tony Kilén	Suppleant
Mirka Kontinen	Suppleant

*Revisorer:*

Berndt Alfredsson, A-Revision	Extern revisor
Johanna Forsell	Intern revisor

*Valberedning:*

Styrelsen	Sammanställande
-----------	-----------------

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 24 april 2025 i Brf Ekens lokal, Rissnavägen 65:2. 12 personer närvarade, varav 10 röstberättigade medlemmar samt 2 fullmakter.

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden. Föreningens informationsblad *Ekenbladet* utkom under året med fyra nummer; i mars, juni, september och december.

Föreningen har gruppavtal med Bredband2 för distribution av internet med en hastighet upp till 1000 Mbit/s via föreningens fiberfastighetsnät och bredbandet ingår i årsavgiften.

Föreningen har sagt upp avtalet med Bredband2 till den 31 mars 2026. Från och med den 1 april 2026 kommer Bahnhof att tillhandahålla internethastighet på 2500 Mbit/s och nya routrar med WiFi 7.

Styrelsen har vid ett antal tillfällen använt sig av den service som Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna erbjuder. Detta gäller rådgivning och konsultation avseende juridiska och tekniska frågeställningar.

## Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna med Folksam och innehåller ansvarsförsäkring för styrelsen.

I fastighetsförsäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar i föreningen. Det innebär att man inte behöver någon separat bostadsrättsförsäkring som tillägg till hemförsäkringen.

Fastighetens värdeår är 1967.

Styrelsen arbetar utifrån en aktuell underhållsplan som sträcker sig till år 2035.

Trappan vid port 51 ner till D-Beauty Clinic har gjutits om på grund av trasiga trappsteg och båda träden vid grinden mot parkeringen ut mot Duvbovägen har beskurits kraftigt under sommaren.

Större underhållsåtgärder framöver är enligt underhållsplanen ny fjärrvärmecentral samt fönster- och fasadrenovering.

Vi kommer också att behöva projektera för fastighetsnära förpackningsinsamling som enligt lag ska tillhandahållas av fastighetsägarna/bostadsrättsföreningarna under 2027.

En städdag genomfördes under våren, då gården snyggades till efter säsongens behov. Städdagen var välbesökt och det bjöds på grillad korv samt kaffe och kakor till dem som medverkade. Container fanns på plats under städdagen för trädgårdsavfall och medlemmarnas grovsopor.

Fastighetsskötsel, underhåll och mindre reparationer har utförts av styrelsen. Teknisk förvaltning och vicevärdskap har ombesörjts av styrelsen.

Trädgårdsskötsel, trappstädning och snöskottning har utförts av Petra Weylandt.

*Följande fastighetsrenoveringar/åtgärder har genomförts:*

1989	Fönsterna renoverades med utvändig aluminiumram
1997	Nya takpannor
2000	Övergång till fjärrvärme; ny fjärrvärmeanläggning
2003	Nya vatten- och avloppsstammar i kök och badrum. Badrum/toaletter renoverades
2005	Ny tvättmaskin
2008	Ny tvättmaskin. Målning av takfotsplåt och övriga takplåtar
2009	Alla balkonger byttes, varvid bredden ökades 40 cm och djupet 20 cm
2010	Vindsutrymmet tilläggsisolerades. Underjordsbehållare för hushållssopor och pappersinsamling



2011	Nya torkaggregat tvättstugan
2012	Ny tvättmaskin
2014	Radonmätning i lägenheterna. Nya spaltventiler installerade i samtliga lägenheter
2015	Stampolning av köks- och badrumsstammar. Installation bredbandsfibernät alla lägenheter
2017	Utvändig målning av samtliga fönster i källarplan
2019	Målning av takfotsplåt och övriga takplåtar
2020	Stampolning av köks- och badrumsstammar. Byte av 2 takfönster i port 59
2021	Nya entréportar samt ytterdörrar till lokaler och cykelkällare. Installation av 6 laddplatser
2022	Dränering av husgrund. Byte av 2 takfönster i port 61. Ny underjordbehållare för matavfall
2023	Nya brandsläckare alla mellanplan. Ny laddplats port 65. Byte av 2 st vattenradiatorer
2024	Ny grind och staket. Ny tvättmaskin. Gjutit om trappan port 65. Stampolning kök och badrum
2025	Omgjutning av trappan ner till lokalen vid port 51. Hamling av träden vid parkeringsplatserna

## Ekonomi

Årets resultat uppgår till 422 704 kr före avsättning till den yttre underhållsfonden. Det positiva resultatet beror bland annat på avyttring av andelar i Nordea Stabil fond, där realisationsvinsten uppgår till 64 922 kr. Utöver realisationsvinsten uppgår skattefria ränteintäkter under året till 31 101 kr.

En bostadsrättsförening behöver, förutom de löpande kostnaderna, ta in intäkter som bidrar till framtida underhållskostnader. Föreningen höjde årsavgifterna med 5 % från och med januari 2025.

Styrelsen föreslår att föreningsstämman fattar beslut om omföring av 161 412 kr till den yttre underhållsfonden i enlighet med stadgarna och återföring av 80 500 kr från den yttre underhållsfonden motsvarande årets kostnad för periodiskt underhåll samt balansering av resterande belopp i ny räkning.

Ekonomisk förvaltning och övrig administration har utförts av styrelsen.

*Nedanstående är avtal och underhållsavtal vi tecknat med externa leverantörer:*

Fjärrvärme	Norrenergi
Elleverans nätavgifter	Ellevio
Elleverans elhandel	Fortum
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall
Hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Pappersinsamling	PreZero
Internetleverantör	Bredband2
Kabel-TV distribution	Tele2
Underhållsavtal brandskydd	Dafo
Underhållsavtal tvättstuga	Entema
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna/Folksam



## Rättvisande översikt över utvecklingen

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning [kr]	2 368 945	2 272 921	2 242 207	2 127 296	1 969 348
Resultat efter finansnetto [kr]	524 671	131 927	236 258	79 291	-293 592
Soliditet [%]	28	24	23	21	20

### Övriga nyckeltal

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrätt [kr]	692	659	619	589	589
Årsavg. andel av tot. intäkter [%]	83	80	79	80	86
Skuldsättning/kvm bostadsrätt [kr]	2 024	2 080	2 198	2 254	2 365
Skuldsättning/kvm totalyta [kr]	1 811	1 919	1 966	2 017	2 116
Sparande/kvm totalyta [kr]	256	209	173	216	181
Räntekänslighet [%]	2,9	3,2	3,6	3,8	4
Energikostnad/kvm totalyta [kr]	211	209	189	181	166
Räntekostnader/totala intäkter [%]	7	11	11,5	3,4	2,2
Skuldsättning/totala intäkter	2,4	2,5	2,8	3,1	3,5

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%) - Justerat eget kapital / totalt kapital. Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning per m<sup>2</sup> - Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt - Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per m<sup>2</sup> - Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad per m<sup>2</sup> - Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%) - Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

### Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	304 400	1 620 011	50 540	38 985
<i>Disposition enl årsstämmobeslut:</i>				
Omföring av föreg års resultat			38 985	-38 985
Omföring till underhållsfond		162 180	-162 180	
Omföring från underhållsfond		-152 191	152 191	
Årets resultat				422 704
<b>Vid årets slut</b>	<b>304 400</b>	<b>1 630 000</b>	<b>79 536</b>	<b>422 704</b>

### Förslag till disposition av föreningens vinst/förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:</i>	
Balanserat resultat	79 536
Årets resultat	422 704
<b>Totalt</b>	<b>502 240</b>
<i>Disponeras för:</i>	
Reservering till fond för yttre underhåll	161 412
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	-80 500
Balanseras i ny räkning	421 328
<b>Summa</b>	<b>502 240</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 368 945	2 272 921
Övriga rörelseintäkter	3	26 913	105 207
		<u>2 395 858</u>	<u>2 378 128</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-806 105	-784 555
Underhållskostnader	5	-115 593	-392 612
Övriga externa kostnader	6	-187 299	-202 094
Personalkostnader	7	-370 050	-369 746
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-320 962	-343 182
<b>Rörelseresultat</b>		<u>595 849</u>	<u>285 939</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	8	95 923	108 103
Räntekostnader och liknande kostnader		-167 101	-262 115
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>524 671</u>	<u>131 927</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>524 671</u>	<u>131 927</u>
Fastighetsavgift och skatt		-101 967	-92 942
<b>Årets resultat</b>		<u>422 704</u>	<u>38 985</u>

*br*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	6 362 366	6 656 019
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	45 451	72 760
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
		<u>6 407 817</u>	<u>6 728 779</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>6 407 817</u>	<u>6 728 779</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		14 141	31 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>62 322</u>	<u>82 665</u>
		76 463	113 838
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	<u>200 000</u>	<u>114 037</u>
		200 000	114 037
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 016 269</u>	<u>1 527 962</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 292 732</u>	<u>1 755 837</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>8 700 549</u>	<u>8 484 616</u>

*bx*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		304 400	304 400
Fond för yttre underhåll		1 630 000	1 620 011
		<u>1 934 400</u>	<u>1 924 411</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		79 536	50 540
Årets resultat		422 704	38 985
		<u>502 240</u>	<u>89 525</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 436 640</u>	<u>2 013 936</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13,14	5 837 500	6 000 000
		<u>5 837 500</u>	<u>6 000 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från medlemmar och övriga		238 052	218 974
Leverantörsskulder		116 213	163 920
Skatteskulder		13 365	20 444
Övriga kortfristiga skulder		8 013	12 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 766	54 440
		<u>426 409</u>	<u>470 680</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>8 700 549</u>	<u>8 484 616</u>

*bn*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Ingångsvärde löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	595 848	285 939
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	315 165	317 137
Betald inkomstskatt	-109 045	-104 770
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>801 968</b>	<b>498 306</b>
<b>Förändring rörelsefordringar</b>		
Ökning/minskning av kundfordringar	0	9 276
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	37 374	-34 823
<b>Ökning/minskning av rörelsefordringar</b>	<b>37 374</b>	<b>-25 547</b>
<b>Förändring rörelseskulder</b>		
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-47 707	28 418
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	16 313	11 570
<b>Ökning/minskning av rörelseskulder</b>	<b>-31 394</b>	<b>39 988</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>807 948</b>	<b>512 747</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-56 815
Förvärv av finansiella tillgångar	-200 000	0
Avyttring av finansiella tillgångar	114 037	116 719
Erhållen ränta inklusive vinst finansiella tillgångar	95 923	108 103
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>9 960</b>	<b>168 007</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	5 837 500	6 000 000
Amortering av lån	-6 000 000	-6 337 500
Betalda räntor	-167 101	-262 115
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-329 601</b>	<b>-599 615</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>488 307</b>	<b>81 139</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 527 962</b>	<b>1 446 823</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 016 269</b>	<b>1 527 962</b>

## Noter till kassaflödesanalysen

### Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Uppställningen uppfyller framtida krav på utformning av kassaflödesanalysen för att standardisera och förbättra jämförbarheten. Rörelseresultat är utgångspunkt för indirekt metod. Ändringarna påverkar klassificeringen av utdelningar och räntor.

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet avser återläggning av avskrivningar samt förändring av upplupna räntekostnader.

Finansiella tillgångar avser köp och försäljning av andelar från Nordea fondkonto som redovisas i balansräkningen under posten "Kortfristiga placeringar".

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av ett antal komponenter enligt nedan med olika nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Stomme och grund	1
Fasad	2
Yttertak	2,5
Fönster	2,5
VA-stammar	2,5
Balkonger	2,5
Underjordsbehållare	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Inventarier, verktyg och installationer	20

*ka*

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	1 996 116	1 901 076
Extern årshyra lokaler	233 716	230 108
Intern årshyra lokaler	42 744	44 000
Årshyra p-platser	44 744	52 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 820	6 015
Andrahandsuthyrningsavgifter	42 630	38 200
Övriga fakturerade kostnader	175	722
	<b>2 368 945</b>	<b>2 272 921</b>

I föreningens årsavgifter ingår: värme, vatten och avlopp, sophämtning, bostadsrättstillägg till hemförsäkringen, kabel-tv grundutbud och fiberbroadband 1 Gb/s.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Bidrag NVV för elbilsladdare	13 390	0
Schablonersättning elbilsladdning	13 291	0
Återbetalning Fora	232	0
Försäkringsersättning vattenskada	0	105 207
	<b>26 913</b>	<b>105 207</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El gemensamma utrymmen	74 296	70 190
Fjärrvärme	434 209	434 328
Vatten och avlopp	172 598	147 572
Sophämtning, grovsopor och pappersinsamling	49 350	56 945
Kabel-TV	25 756	25 624
Bredband	49 896	49 896
	<b>806 105</b>	<b>784 555</b>

## Not 5 Underhållskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Reparation och underhåll fastighet	73 014	174 455
Reparation vattenskada i kök	0	189 883
Reparation och underhåll tvättstuga	0	12 063
Gårdar och grönanläggningar	21 875	4 961
Övriga fastighetskostnader	20 704	11 250
	<b>115 593</b>	<b>392 612</b>

*ba*

## Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsförsäkring	125 026	122 477
Förbrukningsmaterial och -inventarier	9 090	9 816
Kontorskostnader och programvaror	17 824	25 342
Bankkostnader	1 833	1 721
Ersättningar till revisor	18 438	18 438
Föreningsavgifter	15 088	15 024
Kundförluster Eways AB	0	9 276
	<b>187 299</b>	<b>202 094</b>

## Not 7 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Kvinnor	1	1
Män	0	0
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och andra ersättningar	214 378	215 192
Arvode till styrelse och internrevisor	60 500	59 567
Sociala kostnader	95 172	94 987
	<b>370 050</b>	<b>369 746</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, bank	30 808	41 827
Ränteintäkter, skattekonto	193	293
Resultat försäljning kortfr placeringar	64 922	65 983
	<b>95 923</b>	<b>108 103</b>

*bx*

## Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	14 547 297	14 547 297
-Avyttringar och utrangeringar	<u>-103 500</u>	<u>0</u>
Vid årets slut	14 443 797	14 547 297
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 891 278	-7 597 625
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	103 500	0
-Årets avskrivning	<u>-293 653</u>	<u>-293 653</u>
Vid årets slut	<u>-8 081 431</u>	<u>-7 891 278</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 362 366</b>	<b>6 656 019</b>

### Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	<u>730 088</u>	<u>730 088</u>
Redovisat värde vid årets slut	730 088	730 088

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	36 604 000	34 060 000
Taxeringsvärde mark	<u>17 200 000</u>	<u>20 000 000</u>
	53 804 000	54 060 000

## Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	511 996	495 056
-Nyanskaffningar	0	56 815
-Avyttringar och utrangeringar	<u>0</u>	<u>-39 875</u>
Vid årets slut	511 996	511 996
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-439 236	-429 582
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	0	39 875
-Årets avskrivning	<u>-27 309</u>	<u>-49 529</u>
Vid årets slut	<u>-466 545</u>	<u>-439 236</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>45 451</b>	<b>72 760</b>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	233 595	233 595
-Avyttringar och utrangeringar	<u>-129 104</u>	<u>0</u>
Vid årets slut	104 491	233 595
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-233 595	-233 595
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	129 104	0
-Årets avskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Vid årets slut	<u>-104 491</u>	<u>-233 595</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*ba*

## Not 12 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Nordea Fondkonto	200 000	206 100
	<b>200 000</b>	<b>206 100</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Ändringsdatum	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Företagslån 1 år	2,48 %	2026-10-21	5 837 500	6 000 000
			<b>5 837 500</b>	<b>6 000 000</b>

## Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 4 mars 2026.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga. Stockholm den 4 mars 2026.



Lars-Erik Möllerström  
Styrelseordförande



Petra Weylandt  
Styrelseledamot



Catarina Gillskär  
Styrelseledamot

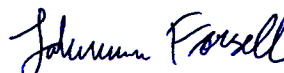
Vår revisionsberättelse har lämnats:

Stockholm den 5 mars 2026

Stockholm den 8 mars 2026



Berndt Alfredsson  
Extern revisor



Johanna Forsell  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen EKEN NR 23 med org.nr702000-4441.**

## **Rapport om årsredovisningen.**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen EKEN nr 23 för **räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.**

### ***Styrelsens ansvar för årsredovisningen***

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

### ***Revisorns ansvar***

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

### ***Uttalanden***

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

### ***Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen EKEN nr 23 räkenskapsåret **2025-01-01 – 2025-12-31.**

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### ***Revisorers ansvar***

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisorssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


### ***Uttalanden***

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

Stockholm den 5 mars 2026

  
Berndt Alfredsson  
externrevisor

Stockholm den 8 mars 2026

  
Johanna Forsell  
intern revisor