

Bostadsföreningen Eken nr 7 upa

Org.nr: 702000-4235

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Eken nr 7 upa , 702000-4235, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Att förvalta fastigheten tomten nr 15 i kvarteret Gjutaren med adress Birkagatan 26 inom Matteus församling, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1924-08-02. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2000-09-28 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Jennifer Carlswärd	2025
Ledamot	Sofia Lindh	2025
Ledamot	Mikka Söder	2025
Ledamot	Catharina Ortmark	2025
Suppleant	Lars Avdeborn	2025
Suppleant	Dilek Thulinsson	2025
Suppleant	Roland Gerges	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Intern revisor	Pia Persson
Intern revisor	Ilkka Kesti

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gjutaren 15 i Stockholm kommun med därpå uppförd byggnad med 27 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Birkagatan 26.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med nyttjanderätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
12	9	5	1

Total tomtarea:	728	kvm
Total bostadsarea:	1 520	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 520	kvm
Total lokalarea	100	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (kvm)

Catharina Ekfeldt	65
Zona Fria Paletas & Gelato AB	25
Christina Boules Moberg	10

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-05.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Folke Åkerlunds Fastighetsservice
Kabel-TV	Tele2
Städning	Melins Städ i Stockholm
Avfallshantering	Stockholm Avfall
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Serviceavtal hissar	Stockholm Hiss och Elteknik
Serviceavtal takvärmeanläggning	Dimson Bygg

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 43 060 kr (146 597 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (1 570 392 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-04-19 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 306 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 189 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
OVK	2024
Fönsterrenovering inkl insättning av energiglas	2023
Installation belysning i källargång	2022
Inköp av ny torktumlare	2020
Inköp av ny tvättmaskin	2022
Modernisering av styrsystem	2019-2020
Energideklaration	2019
Byggt förråd och cykelförråd	2019
Stamspolning	2018
Renovering av innergård	2017-2018
Installation av värmeslingor och vadersystem på tak	2016
OVK	2016
Hissrenovering	2012-2013
Tätning gård	2011
Spolning stammar	2010
Nya fönsterpartier trapphus	2009
Byte värmeväxlare uc	2008
Ny port	2008
Omläggning tak plus målning	2007
Renovering fönster	2006
Byte elstigare	2004
OVK	2002
Bygg av vindsvåning	2002-2003
Balkongbygge	2002
Stambyte	1999

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-04. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av andelsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 8 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 37 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 37 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 293	1 086	1 017	1 006
Resultat efter finansiella poster, tkr	90	- 1 773	- 179	167
Förändring av underhållsfond	306	-678	178	288
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-165	-1 044	-305	-70
Sparande, kr/kvm	87	-94	-7	135
Soliditet, (%)	-42	-43	- 1	2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	682	568	546	546
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	80	80	82	82
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	682	568	546	546
Lokalhyra, kr/kvm	1 606	1 570	1 516	1 503
Driftkostnad, kr/kvm	428	437	362	369
Energikostnad, kr/kvm	259	270	220	209
Ränta, kr/kvm	163	152	69	63
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	189	185	181	178
Lån, kr/kvm	3 359	3 393	3 424	3 454
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	3 580	3 617	3 649	3 681
Räntekänslighet, (%)	5.3	6.4	6.7	6.8
Snittränta, (%)	4.86	4.48	2.01	1.82

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 993 470	0	- 2 054 096	- 1 773 437
Disposition enligt föreningsstämma			-1 773 437	1 773 437
Avsättning till underhållsfond		306 000	-306 000	
Årets resultat				89 560
Vid årets slut	1 993 470	306 000	- 4 133 533	89 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 827 533
Årets resultat före fondändring	89 560
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 306 000
Summa över/underskott	- 4 043 973

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 043 973
Totalt	- 4 043 973

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 196 630

1 020 367

Övriga rörelseintäkter

3

96 282

65 332

Summa Rörelseintäkter

1 292 912

1 085 699

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-735 676

-2 424 973

Övriga kostnader

5

-86 267

-89 451

Personalkostnader

6

-75 304

-72 109

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-51 237

-51 240

Summa Rörelsekostnader

-948 484

-2 637 773

RÖRELSERESULTAT

344 428

-1 552 074

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 381

25 082

Räntekostnader och liknande resultatposter

-264 249

-246 445

Summa Finansiella poster

-254 868

-221 363

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

89 560

-1 773 437

RESULTAT FÖRE SKATT

89 560

-1 773 437

ÅRETS RESULTAT

89 560

-1 773 437



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	3 283 307	3 334 544
Summa materiella anläggningstillgångar		3 283 307	3 334 544
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 286 107	3 337 344
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 775	0
Övriga fordringar		23 818	19 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	50 618	87 374
Summa kortfristiga fordringar		80 211	107 002
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	820 374	784 420
Summa kassa och bank		820 374	784 420
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		900 585	891 422
SUMMA TILLGÅNGAR		4 186 692	4 228 766



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 993 470	1 993 470
Fond för yttre underhåll		306 000	0
Summa bundet eget kapital		2 299 470	1 993 470
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 133 533	-2 054 096
Årets resultat		89 560	-1 773 437
Summa fritt eget kapital		-4 043 973	-3 827 533
SUMMA EGET KAPITAL		-1 744 503	-1 834 063
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	414 580	779 280
Summa långfristiga skulder		414 580	779 280
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		414 580	779 280
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	5 027 516	4 718 024
Förskott från kunder		36 513	36 513
Leverantörsskulder		62 607	148 797
Skatteskulder		5 290	4 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	384 689	375 746
Summa kortfristiga skulder		5 516 615	5 283 549
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 516 615	5 283 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 186 692	4 228 766



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	344 428	-1 552 074
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	51 237	51 240
Summa	395 665	-1 500 834
Erhållen ränta	9 381	25 082
Erlagd ränta	-264 249	-246 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	140 797	-1 722 197
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	26 791	-18 828
Förändring av rörelseskulder	-76 426	192 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 162	-1 548 848
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-55 208	-49 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 208	-49 208
Årets kassaflöde	35 954	-1 598 056
Likvida medel vid årets början	784 420	2 382 476
Likvida medel vid årets slut	820 374	784 420



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år
Fasad	25 år
Hiss	33 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror lokaler

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
1 035 986	863 335
160 644	157 032
1 196 630	1 020 367



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

2024	2023
76 797	21 188
7 165	5 147
12 320	38 997
96 282	65 332
96 282	65 332

Totalt övriga rörelseintäkter

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 8 307 kr i form av utdelning från Brandkontoret och 3 963 kr i form av pantsättningsavgifter.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Sotning

Teknisk förvaltning

Serviceavtal

Besiktningsskostnader

Snöröjning

Bredband

Kabel-TV

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2024	2023
55 779	118 607
275 481	249 221
87 764	70 220
30 889	41 510
2 554	10 215
63 135	60 107
10 647	10 152
21 222	1 801
4 407	4 413
1 068	1 484
25 961	20 778
48 681	53 827
998	2 726
64 030	62 923
692 616	707 984
29 761	72 875
5 018	41 014
0	2 764
0	1 741
7 984	0
297	28 203
43 060	146 597
0	1 570 392
735 676	2 424 973

Reparationer

Hiss

Vattenskador

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

Övrigt, gemensamma utrymmen

VA & sanitet, installationer

Värme, installationer

Planerat underhåll

Huskropp, fönster

Totalt fastighetskostnader

Not 5. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader

Tele och post

Jurist- och advokatkostnader

Kontorsmateriel och trycksaker

Bankkostnader

Övriga externa kostnader

Totalt övriga kostnader

2024	2023
81 016	68 030
1 518	1 823
733	7 375
0	449
2 000	1 350
1 000	10 425
86 267	89 451



Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

Utbildning

2024

2023

57 300

52 500

0

3 113

57 300

55 613

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

18 004

16 496

Totalt personalkostnader

75 304

72 109

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2024

2023

51 237

51 240

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

51 237

51 240

Not 8. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

4 480 525

4 480 525

Utgående anskaffningsvärden

4 480 525

4 480 525

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 1 145 981

- 1 094 741

Årets avskrivning på byggnader

- 51 237

- 51 240

Utgående avskrivningar

-1 197 218

-1 145 981

Utgående redovisat värde

3 283 307

3 334 544

Varav

Byggnader

3 283 307

3 334 544

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

19 550 000

19 550 000

Taxeringsvärde mark

50 252 000

50 252 000

69 802 000

69 802 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

67 800 000

67 800 000

Lokaler

2 002 000

2 002 000

69 802 000

69 802 000

Not 9. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Ställda säkerheter

5 826 000

5 826 000

Summa:

5 826 000

5 826 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetalda kostnader

50 618

87 374

Summa

50 618

87 374



Not 11. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	820 374	784 420
Summa	820 374	784 420

Not 12. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 027 516	4 718 024
Förfaller 2-5 år från balansdagen	414 580	779 280
Summa	5 442 096	5 497 304

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek*	2025-03-10	4,00 %	686 760	694 520
Stadshypotek*	2025-03-10	4,00 %	714 856	727 584
Stadshypotek	2027-06-30	4,04 %	431 380	448 180
Stadshypotek	2025-06-01	3,49 %	347 900	351 820
Stadshypotek			0	14 000
Stadshypotek*	2025-03-11	4,00 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek*	2025-03-03	4,00 %	761 200	761 200
Summa skulder till kreditinstitut			5 442 096	5 497 304

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	75 304	68 996
Upplupna räntekostnader	11 810	15 930
Förutbetalda intäkter	222 796	213 580
Upplupna driftskostnader	74 779	77 240
Summa	384 689	375 746

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2025 med 5 %.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jennifer Carlswärd
Ordförande

Sofia Lindh
Ledamot

Mikka Söder
Ledamot

Catharina Ortmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Pia Persson
Intern revisor

Ilkka Kesti
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 17:48

SENT BY OWNER:

Smedra Gourie • 17.03.2025 10:26

DOCUMENT ID:

H1MJswH2ye

ENVELOPE ID:

H1IWkivH3kl-H1MJswH2ye

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsföreningen Eken nr 7 upa.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Catharina Brita M S Wrede Ortmark catharinaortmark@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 10:40 17.03.2025 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/08/21) IP: 188.151.212.171
SOFIA WARNSTRÖM LINDH sofia.lindh@live.se	Signed Authenticated	17.03.2025 12:14 17.03.2025 12:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/29) IP: 188.151.219.59
MIKKA SÖDER mikka.soder@icloud.com	Signed Authenticated	17.03.2025 15:15 17.03.2025 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/12/01) IP: 83.191.121.202
JENNIFER CARLSWÄRD jennifer.carlsward@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 14:29 18.03.2025 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/04) IP: 172.226.50.24
ILKKA KESTI ikesti@kpmg.es	Signed Authenticated	18.03.2025 16:55 18.03.2025 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/28) IP: 130.41.160.144
PIA PERSSON pia.persson@tradedoubler.com	Signed Authenticated	18.03.2025 17:48 18.03.2025 17:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/23) IP: 98.128.197.234

* 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