

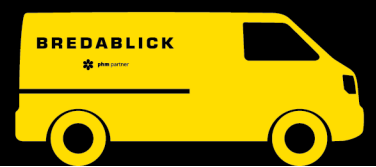
Bostadsrättsföreningen

Eken nr 7

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Eken nr 7

Org.nr: 702000-4235

Årsredovisning 2025

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

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Eken nr 7, 702000-4235, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1924-08-02. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-11-07 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.

Styrelse

| | | |
|------------|--------------------|------|
| Ordförande | Jennifer Carlswärd | 2026 |
| Ledamot | Sofia Lindh | 2026 |
| Ledamot | Mikka Söder | 2026 |
| Ledamot | Catharina Ortmark | 2026 |
| Suppleant | Lars Avdeborn | 2026 |
| Suppleant | Dilek Thulinsson | 2026 |
| Suppleant | Roland Gerges | 2026 |

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

| | |
|----------------|-----------------|
| Intern revisor | Ilkka Kesti |
| Intern revisor | Adam Brännström |

Firmateckning

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



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 Förvaltning i Sverige AB 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 66 709 kr (43 060 kr 2024) och planerat underhåll för 319 951 kr (0 kr 2024). 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 312 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 193 kr per kvm.



| Tidigare utfört underhåll | År |
|---|-----------|
| Installation expansionssystem | 2025 |
| Badrumsrenovering | 2025 |
| 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 |
| Hissrenovering | 2012-2013 |
| Tätning gård | 2011 |
| Spolning stammar | 2010 |
| Nya fönsterpartier trapphus | 2009 |
| Byte värmväxlare uc | 2008 |
| Ny port | 2008 |
| Omläggning tak plus målning | 2007 |
| Renovering fönster | 2006 |
| Byte elstigare | 2004 |
| Bygg av vindsvåning | 2002-2003 |
| Balkongbygge | 2002 |
| Stambyte | 1999 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-06. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under räkenskapsåret har föreningen konverterats från bostadsförening till bostadsrättsförening.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 6 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 7 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.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.



Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------|-------|---------|-------|
| Rörelsens intäkter, tkr | 1 672 | 1 293 | 1 086 | 1 017 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 45 | 90 | - 1 773 | - 179 |
| Förändring av underhållsfond | -8 | 306 | -678 | 178 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 104 | -165 | -1 044 | -305 |
| Sparande, kr/kvm | 103 | 87 | -94 | -7 |
| Soliditet, (%) | -41 | -42 | - 43 | - 1 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 716 | 682 | 568 | 546 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%) | 65 | 80 | 80 | 82 |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm | 716 | 682 | 568 | 546 |
| Lokalhyra, kr/kvm | 1 654 | 1 606 | 1 570 | 1 516 |
| Driftkostnad, kr/kvm | 499 | 428 | 437 | 362 |
| Energikostnad, kr/kvm | 267 | 259 | 270 | 220 |
| Ränta, kr/kvm | 119 | 163 | 152 | 69 |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm | 193 | 189 | 185 | 181 |
| Lån, kr/kvm | 3 334 | 3 359 | 3 393 | 3 424 |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm | 3 553 | 3 580 | 3 617 | 3 649 |
| Räntekänslighet, (%) | 5 | 5.3 | 6.4 | 6.7 |
| Snittränta, (%) | 3.58 | 4.86 | 4.48 | 2.01 |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad 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 | 306 000 | - 4 133 533 | 89 560 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | 89 560 | -89 560 |
| Avsättning till underhållsfond | | 312 000 | -312 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -319 951 | 319 951 | |
| Årets resultat | | | | 44 899 |
| Vid årets slut | 1 993 470 | 298 049 | - 4 036 022 | 44 899 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat | - 4 043 973 |
| Årets resultat före fondändring | 44 899 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 312 000 |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond | 319 951 |
| Summa över/underskott | - 3 991 123 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 3 991 123 |
| Totalt | - 3 991 123 |

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

| | Not | 2025 | 2024 |
|--|-----|-------------------|------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 1 253 142 | 1 196 630 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 419 073 | 96 282 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 672 215 | 1 292 912 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | 4 | -1 194 740 | -735 676 |
| Övriga kostnader | 5 | -117 205 | -86 267 |
| Personalkostnader | 6 | -75 195 | -75 304 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -51 237 | -51 237 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 438 377 | -948 484 |
| RÖRELSERESULTAT | | 233 838 | 344 428 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 436 | 9 381 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -193 375 | -264 249 |
| Summa finansiella poster | | -188 939 | -254 868 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 44 899 | 89 560 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | 44 899 | 89 560 |
| ÅRETS RESULTAT | | 44 899 | 89 560 |



Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 8, 9 | 3 232 070 | 3 283 307 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 232 070 | 3 283 307 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Övriga finansiella instrument | | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 3 234 870 | 3 286 107 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 16 527 | 5 775 |
| Övriga fordringar | | 20 915 | 23 818 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 51 706 | 50 618 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 89 148 | 80 211 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 11 | 837 831 | 820 374 |
| Summa kassa och bank | | 837 831 | 820 374 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 926 979 | 900 585 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 161 849 | 4 186 692 |



Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 993 470 | 1 993 470 |
| Fond för yttre underhåll | | 298 049 | 306 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 291 519 | 2 299 470 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 036 022 | -4 133 533 |
| Årets resultat | | 44 899 | 89 560 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 991 123 | -4 043 973 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -1 699 604 | -1 744 503 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Fastighetslån | 12, 13 | 397 780 | 414 580 |
| Summa långfristiga skulder | | 397 780 | 414 580 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | | 397 780 | 414 580 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 12, 13 | 5 003 108 | 5 027 516 |
| Förskott från kunder | | 36 513 | 36 513 |
| Leverantörsskulder | | 50 316 | 62 607 |
| Skatteskulder | | 5 122 | 5 290 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 368 614 | 384 689 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 463 673 | 5 516 615 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 5 463 673 | 5 516 615 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 161 849 | 4 186 692 |



Kassaflödesanalys

| Not | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 233 838 | 344 428 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 51 237 | 51 237 |
| Summa | 285 075 | 395 665 |
| Erhållen ränta | 4 436 | 9 381 |
| Erlagd ränta | -193 375 | -264 249 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 96 136 | 140 797 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Förändring av rörelsefordringar | -8 937 | 26 791 |
| Förändring av rörelseskulder | -28 533 | -76 426 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 58 666 | 91 162 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Upptagna lån | 4 491 308 | 0 |
| Amortering av låneskulder | -4 532 516 | -55 208 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -41 208 | -55 208 |
| Årets kassaflöde | 17 458 | 35 954 |
| Likvida medel vid årets början | 820 374 | 784 420 |
| Likvida medel vid årets slut | 837 831 | 820 374 |



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.

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod (år)</i> |
|----------------------------|-----------------------------|
| Byggnader | 100 år |
| Fasad | 25 år |
| Hiss | 33 år |

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

2024

1 087 791

1 035 986

Hysesintäkter

Hyror lokaler

165 351

160 644

Totalt årsavgifter och hyror

1 253 142

1 196 630





Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Försäkringsersättningar
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

2025

2024

102 243

76 797

248 851

0

4 336

7 165

63 643

12 320

419 073

96 282

Totalt övriga rörelseintäkter

419 073

96 282

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 50 112 kr i form av vidarefakturerering av OVK kostnader.

Not 4. Fastighetskostnader

2025

2024

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Sotning
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningkostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

62 663

55 779

283 057

275 481

86 609

87 764

43 868

30 889

0

2 554

56 433

63 135

10 865

10 647

110 468

21 222

2 241

0

4 655

4 407

1 424

1 068

21 944

25 961

50 396

48 681

7 778

998

65 678

64 030

808 080

692 616

Reparationer

Hiss
Vattenskador
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
El, installationer

3 581

29 761

33 114

5 018

9 929

0

6 438

7 984

12 056

297

1 591

0

66 709

43 060

Planerat underhåll

Huskropp, balkonger
Värme, installationer
VA & sanitet, installationer

16 031

0

48 125

0

255 795

0

319 951

0

Totalt fastighetskostnader

1 194 740

735 676



Not 5. Övriga kostnader

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|---------------|
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 5 019 | 0 |
| Förvaltningskostnader | 75 804 | 81 016 |
| Tele och post | 2 700 | 1 518 |
| Jurist- och advokatkostnader | 12 494 | 733 |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 1 448 | 0 |
| Kontorsmateriel och trycksaker | 400 | 0 |
| Bankkostnader | 802 | 2 000 |
| Övriga externa tjänster | 3 118 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 15 420 | 1 000 |
| Totalt övriga kostnader | 117 205 | 86 267 |

Not 6. Personalkostnader

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Löner och arvoden | | |
| Styrelsearvoden | 58 800 | 57 300 |
| Sociala kostnader | 16 395 | 18 004 |
| | 75 195 | 75 304 |
| Totalt personalkostnader | 75 195 | 75 304 |

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2025 | 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Avskrivningar | | |
| Byggnader | 51 237 | 51 237 |
| Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 51 237 | 51 237 |

Not 8. Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| Byggnader | 4 480 525 | 4 480 525 |
| Utgående anskaffningsvärden | 4 480 525 | 4 480 525 |
| Ingående avskrivningar | | |
| Byggnader | - 1 197 218 | - 1 145 981 |
| Årets avskrivning på byggnader | - 51 237 | - 51 237 |
| Utgående avskrivningar | -1 248 455 | -1 197 218 |
| Utgående redovisat värde | 3 232 070 | 3 283 307 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 3 232 070 | 3 283 307 |
| Taxeringsvärden | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 24 347 000 | 19 550 000 |
| Taxeringsvärde mark | 46 166 000 | 50 252 000 |
| | 70 513 000 | 69 802 000 |
| Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| Bostäder | 68 600 000 | 67 800 000 |
| Lokaler | 1 913 000 | 2 002 000 |
| | 70 513 000 | 69 802 000 |



| Not 9. Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 826 000 | 5 826 000 |
| Summa: | 5 826 000 | 5 826 000 |

| Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 51 706 | 50 618 |
| Summa | 51 706 | 50 618 |

| Not 11. Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 837 831 | 820 374 |
| Summa | 837 831 | 820 374 |

Not 12. Skulder till kreditinstitut

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Belopp 2025-12-31 | Belopp 2024-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Stadshypotek* | 2026-03-10 | 3,20 % | 679 000 | 686 760 |
| Stadshypotek* | 2026-03-10 | 3,20 % | 702 128 | 714 856 |
| Stadshypotek | 2027-06-30 | 4,04 % | 414 580 | 431 380 |
| Stadshypotek* | 2026-03-02 | 3,20 % | 343 980 | 347 900 |
| Stadshypotek* | 2026-03-11 | 3,20 % | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Stadshypotek* | 2026-03-03 | 3,20 % | 761 200 | 761 200 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 5 400 888 | 5 442 096 |

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 13. Förfall fastighetslån | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 5 003 108 | 5 027 516 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 397 780 | 414 580 |
| Summa | 5 400 888 | 5 442 096 |

| Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 75 304 | 75 304 |
| Upplupna räntekostnader | 9 391 | 11 810 |
| Förutbetalda intäkter | 203 986 | 222 796 |
| Upplupna driftskostnader | 79 933 | 74 779 |
| Summa | 368 614 | 384 689 |

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen förändrade årsavgifterna 1 januari 2026 då avgifterna höjdes med 5 %.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24

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.

Ilkka Kesti
Intern revisor

Adam Brännström
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 12:33

SENT BY OWNER:

Marja Gyllander · 21.04.2026 10:05

DOCUMENT ID:

ry-1gnN6-l

ENVELOPE ID:

Hk-Je346Ze-ry-1gnN6-l

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Eken nr 7.
pdf
17 pages

SHA-512:

d50c6c2fcff0e2c439ab9da91c9399d8073740fff3316f36
3c1e03b973b9fbbc71e6006b77d0f10da4d56800203b1b
2df5705c0fcd1577b1ac4170376c0342f3

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

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--------------------------------------|--|------------------|--------|----------------------------------|
| Catharina Brita M S Wrede Ortmark |  Signed | 21.04.2026 12:17 | eID | Swedish BankID (DOB: 1956/08/21) |
| | Authenticated | 21.04.2026 11:35 | Low | |
| MIKKA SÖDER |  Signed | 21.04.2026 12:33 | eID | Swedish BankID (DOB: 1997/12/01) |
| | Authenticated | 21.04.2026 12:31 | Low | |
| SOFIA WARNSTRÖM LIND H |  Signed | 21.04.2026 20:02 | eID | Swedish BankID (DOB: 1992/04/29) |
| | Authenticated | 21.04.2026 19:58 | Low | |
| JENNIFER CARLSWÄRD |  Signed | 24.04.2026 08:37 | eID | Swedish BankID (DOB: 1991/12/04) |
| | Authenticated | 24.04.2026 08:34 | Low | |
| ILKKA KESTI |  Signed | 24.04.2026 23:37 | eID | Swedish BankID (DOB: 1983/11/28) |
| | Authenticated | 24.04.2026 23:34 | Low | |
| Helge Adam Sae Brännström |  Signed | 07.05.2026 12:33 | eID | Swedish BankID (DOB: 1975/07/12) |
| | Authenticated | 24.04.2026 08:38 | Low | |

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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



PAES
sealed

Revisionsberättelse

Till årsmötet av Bostadsrättsföreningen Eken nr 7, org. nr 702000-4235

Revisionsuttalande – översiktlig granskning

Vi har, i enlighet med fastställd granskningsplan, genomfört en översiktlig granskning av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 7 avseende räkenskapsåret 2025.

Granskningen har omfattat genomläsning av årsredovisningen, kontroll av att denna är upprättad enligt tillämpligt regelverk (K2), samt rimlighetsbedömning av resultat, ställning och utveckling över tid. Vidare har en översiktlig kontroll av balans- och resultaträkning, kassaflöde, noter och redovisningsprinciper genomförts i enlighet med granskningsplanen.

Balans- och resultaträkningarna har stämts av mot underliggande bokföring och tillgängliga rapporter. Särskild uppmärksamhet har ägnats åt likvida medel, lånesituation, större kostnadsposter, hantering av leverantörsfakturer samt eget kapital. Kassaflödesanalysen har granskats och bedömts vara förenlig med redovisade förändringar i balansräkningen.

Föreningens lånesituation och räntekänslighet har analyserats översiktligt och bedöms vara korrekt redovisad. Underhåll och genomförda åtgärder har granskats i relation till underhållsplan och redovisade kostnader. Identifierade avvikelser i kostnadsbildningen under året, inklusive kostnader kopplade till vattenskada samt erhållen försäkringsersättning, har följts upp och bedöms ha en rimlig och förklarlig koppling till verksamheten. Vidare har vi stickprovvis granskat leverantörsfakturer mot underlag.

Genomgång av tillgängliga styrelseprotokoll visar att styrelsen löpande behandlat frågor avseende drift, underhåll, ekonomi och förvaltning. Inga omständigheter har framkommit som tyder på att beslut fattats i strid med föreningens stadgar eller stämmobeslut.

Granskningen har inte varit av sådan omfattning att den utgör en revision enligt god revisionssed, utan har baserats på tillgängligt underlag och en översiktlig kontroll.

Mot bakgrund av ovanstående har vi inte funnit några omständigheter som ger anledning att anta att årsredovisningen inte, i allt väsentligt, ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning eller att styrelsens förvaltning inte skett i enlighet med föreningens stadgar och beslut. Vi tillstyrker att årsmötet beslutar att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025 samt att balans- och resultaträkningen fastställs.

Stockholm, 2026-05-07

Madrid, 2026-05-07

Adam Brännström

Internrevisor

Bostadsrättsföreningen Eken nr 7

Ilkka Kesti

Internrevisor

Bostadsrättsföreningen Eken nr 7

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2026



Revisionsberättelse_BRF_Eken7 2025.pdf

(99659 byte)

SHA-512: ac6341165c07aeeb5138113d4ad05293fae8c
c9f44d13da992d866d7f7acb7f83fba1f2114f1752f8ff
c5b04d38415d9284b876c80b45a18f4c45837f769b838

Underskrifter

2026-05-08 10:24:36 (CET)



Helge Adam Sae Brännström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 14:52:33 (CET)



Ilkka Kesti

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4300981d7547849004a7941746dceb875a14207ce8a44e8e936542e8b42e248765e563484bcb8bf43ddfa5126b094a8ff0aa4e2d069242bbecc9f9fb96de182c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via in-teckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

