



Välkommen till årsredovisningen för BF Eken nr 2 upa

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1909-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nejlikan 7	1909	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1963.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 638 kvm och 2 lokaler om 230 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 868 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elin Efraimsson	Ordförande
Per Hellman	Suppleant
Erik Bate Holmberg	Styrelseledamot
Nils Markgren	Styrelseledamot
Stefan Iu	Styrelseledamot
Matilda Eleonore Thilén	Suppleant

Valberedning

Fredrik Rydbert
Johan Tegge

Firmateckning

Föreningen tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Revisorer

Åsa Thelin Auktoriserad revisor Forvis Mazars AB
Tommy Ohlsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Stamspolning och staminspektion
Fönstermålning
- 2018** ● Torkrumsutrustning
Entrédörr källare
Installation av säkerhetsdörrar
- 2019** ● Dekorationsmålning huvudentré
Energideklaration
Takmålning
- 2020** ● OVK-besiktning
Målning av portar
Besiktning av tätskikt gårdsplan
Brandskyddskontroll/sotning i lägenheter med eldstäder
- 2021** ● Reparation av spillvattenrör
Installation av taksäkerhetsutrustning
- 2022** ● Utbyte av båda torktumlarna - Utförd januari 2022
Inspektion av balkonger - Planeras våren 2022
Garantimålning gårdshus
Besiktning av alla lägenheters våtutrymmen - Planeras våren 2022
Utbyte av fläkt i ed. arts lokaler - Utförd i februari 2022
- 2023** ● Kontroll och justering värmesystem
Byte av inkommande kallvattenventil
Kontroll och reparation avloppsledningsar källare
Garantijustering säkerhetsdörrar
- 2024** ● Reparation av fasad
Kontroll och reparation av ventilation i uthyrda lokaler
Utbyte av torkskåp
- 2025** ● Stamspolning och filmning av avloppsrör
Besiktning av alla lägenheters våtutrymmen
Reparation av avloppsrör i källare
Utbyte av datanät i samband med tecknande av gruppanslutning

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK-besiktning
Fönstermålning utvändigt
Underhållsmålning i trapphus
Planering för sopsortering i huset

Avtal med leverantörer

Kontroll och reparation av ventilation i uthyrda lokaler	Henriksbergs verkstäder
Reparation av fasad	Mörths fasad
Slutföra justering av värmesystem	Stockholm exergi
Utbyte av torkskåp	Miele

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 370 411	1 319 804	1 249 060	1 191 138
Resultat efter fin. poster	60 973	-128 001	-224 006	93 587
Soliditet (%)	8	7	9	12
Yttre fond	1 277 787	1 103 928	1 192 079	1 026 413
Taxeringsvärde	79 891 000	81 160 000	81 160 000	81 160 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	566	550	525	3 502
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,6	68,3	68,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 440	3 459	3 478	3 502
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 041	3 058	3 075	3 096
Sparande / kvm totalyta, kr	135	27	116	158
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	25	23	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	184	206	160	153
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	48	41	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	254	280	224	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	2,66	2,59	-
Räntekänslighet (%)	6,08	6,28	6,62	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

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 - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	220 548	-	-	220 548
Upplåtelseavgifter	700 000	-	-	700 000
Fond, yttre underhåll	1 103 928	-69 621	243 480	1 277 787
Reservfond	27 292	-	-	27 292
Balanserat resultat	-1 440 672	-58 380	-243 480	-1 742 532
Årets resultat	-128 001	128 001	60 973	60 973
Eget kapital	483 095	0	60 973	544 067

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 499 052
Årets resultat	60 973
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 480
Totalt	-1 681 560

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 681 560

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 370 411	1 319 804
Summa rörelseintäkter		1 370 411	1 319 804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-871 493	-1 009 257
Övriga externa kostnader	8	-140 705	-192 494
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-191 952	-108 228
Summa rörelsekostnader		-1 204 150	-1 309 979
RÖRELSERESULTAT		166 261	9 825
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 693	13 234
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-111 981	-151 060
Summa finansiella poster		-105 289	-137 826
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		60 973	-128 001
ÅRETS RESULTAT		60 973	-128 001

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	5 347 436	5 524 484
Maskiner och inventarier	11	16 130	31 034
Summa materiella anläggningstillgångar		5 363 566	5 555 518
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	1 212	1 212
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 212	1 212
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 364 778	5 556 730
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 395	21 360
Övriga fordringar	13	1 229 122	1 007 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	79 627	62 834
Summa kortfristiga fordringar		1 321 144	1 091 632
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 321 144	1 091 632
SUMMA TILLGÅNGAR		6 685 921	6 648 361

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		920 548	920 548
Fond för yttre underhåll		1 277 787	1 103 928
Reservfond		27 292	27 292
Summa bundet eget kapital		2 225 627	2 051 768
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 742 532	-1 440 672
Årets resultat		60 973	-128 001
Summa ansamlad förlust		-1 681 560	-1 568 673
SUMMA EGET KAPITAL		544 067	483 095
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 635 277	5 666 237
Leverantörsskulder		100 915	114 300
Skatteskulder		1 706	7 006
Övriga kortfristiga skulder		814	879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	403 142	376 845
Summa kortfristiga skulder		6 141 854	6 165 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 685 921	6 648 361

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	166 261	9 825
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	191 952	108 228
	358 213	118 053
Erhållen ränta	6 693	13 234
Erlagd ränta	-114 158	-157 016
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	250 747	-25 729
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 438	-25 278
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 725	111 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	252 034	60 070
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-30 960	-30 960
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 960	-30 960
ÅRETS KASSAFLÖDE	221 074	29 110
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	986 598	957 488
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 207 672	986 598

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Eken nr 2 upa är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,24 %
Yttertak	2,30 %
Fasader	3,11 %
Balkonger	8,88 %
Fönster	6,21 %
Stamledningar VA	3,65 %
Stamledningar Värme	12,43 %
Styr & övervakning	8,88 %
Ventilation	3,11 %
El	1,52 %
Hissar	20,71 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	901 624	901 624
Hysesintäkter lokaler	436 296	398 652
Intäkt bredband/kabeltv	25 185	0
Påminnelseavgift	120	480
Pantsättningsavgift	3 513	5 682
Överlåtelseavgift	3 670	8 940
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	0	4 377
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	1 370 411	1 319 804

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	49 421	52 063
Sotning	5 563	0
Hissbesiktning	2 404	2 326
Brandskydd	4 900	0
Myndighetstillsyn	0	11 925
Gårdkostnader	728	1 800
Gemensamma utrymmen	913	13 515
Serviceavtal	15 516	6 167
Mattvätt/Hyrmattor	6 180	6 507
Förbrukningsmaterial	0	428
Summa	85 625	94 731

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	5 130	57 899
Dörrar och lås/porttele	1 869	2 962
VVS	48 453	13 301
Värmeanläggning/undercentral	0	13 770
Ventilation	0	20 484
Hissar	6 148	11 131
Skador/klotter/skadegörelse	0	10 000
Summa	61 600	129 547

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	3 323
Värmeanläggning	0	66 298
Summa	0	69 621

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	41 951	46 280
Uppvärmning	343 865	382 505
Vatten	89 146	89 225
Sophämtning/renhållning	47 674	77 764
Grovsopor	1 564	0
Summa	524 200	595 774

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 450	0
Skadedjursförsäkring	3 548	2 164
Kabel-TV	42 086	30 330
Bredband	33 422	0
Fastighetsskatt	88 562	87 090
Summa	200 068	119 584

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 718	2 700
Inkassokostnader	0	546
Revisionsarvoden extern revisor	51 250	84 000
Styrelseomkostnader	9 511	0
Fritids och trivselkostnader	867	13 223
Föreningskostnader	488	1 488
Förvaltningsarvode enl avtal	51 046	48 990
Överlåtelsekostnad	4 116	10 030
Pantsättningskostnad	4 410	8 600
Administration	907	10 362
Konsultkostnader	5 619	6 875
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	140 705	192 494

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	110 614	151 008
Dröjsmålsränta	144	52
Övriga räntekostnader	1 223	0
Summa	111 981	151 060

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 772 714	8 772 714
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 772 714	8 772 714
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 248 230	-3 154 906
Årets avskrivning	-177 048	-93 324
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 425 278	-3 248 230
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 347 436	5 524 484
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>194 540</i>	<i>194 540</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 911 000	25 168 000
Taxeringsvärde mark	51 980 000	55 992 000
Summa	79 891 000	81 160 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	239 100	239 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	239 100	239 100
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-208 066	-193 162
Årets avskrivning	-14 904	-14 904
Utgående ackumulerad avskrivning	-222 970	-208 066
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 130	31 034

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats	1 212	1 212
Summa	1 212	1 212

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 450	20 840
Transaktionskonto	266 348	265 748
Borgo räntekonto	941 323	720 850
Summa	1 229 122	1 007 438

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 395	9 090
Förutbet försäkr premier	46 839	43 585
Förutbet kabel-TV	11 056	10 159
Förutbet bredband	4 337	0
Summa	79 627	62 834

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-02-03	2,54 %	2 848 927	2 848 927
Nordea	2026-12-17	2,41 %	2 786 350	2 817 310
Summa			5 635 277	5 666 237
Varav kortfristig del			5 635 277	5 666 237

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 480 477 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	987	341
Uppl kostn el	3 353	4 990
Uppl kostnad Värme	47 174	43 754
Uppl kostnad Extern revisor	44 000	34 000
Uppl kostn räntor	14 657	16 834
Uppl kostn vatten	14 896	13 722
Uppl kostnad Sophämtning	6 696	6 580
Förutbet hyror/avgifter	271 379	256 624
Summa	403 142	376 845

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 867 000	7 867 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Elin Efraimsson
Ordförande

Erik Bate Holmberg
Styrelseledamot

Nils Markgren
Styrelseledamot

Stefan Iu
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Forvis Mazars AB
Åsa Thelin
Auktoriserad revisor

Tommy Ohlsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 12:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 09:54

DOCUMENT ID:

rklsVMQPA-x

ENVELOPE ID:

H1i4GXPC-g-rklsVMQPA-x

DOCUMENT NAME:

BF Eken nr 2 upa , 702000-4292 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

1608bb8ae0d3cd9e71e71b21fa758fc662f24381f88b2e6
2c998880e0e335f9f6572dea5f5b23ecab0d1139f530218
4c1bea51e13ee5083a4700146c068dbed1

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
1. ERIK HOLMBERG erik.bate.holmberg@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:55 05.05.2026 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.102.229
2. ELIN JOHANNA EFRAIMSSON efraimsson.elin@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:01 05.05.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.178
3. STEFAN IU stefaniu94@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:23 05.05.2026 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.182
4. NILS MARKGREN nisse_markgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:12 05.05.2026 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
5. Åsa Sofia Thelin asa.thelin@mazars.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:18 06.05.2026 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 217.16.197.190
6. TOMMY OHLSSON tohlsson@kth.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:19 06.05.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 130.237.34.117

* 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



PAdES sealed

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Eken nr 2 upa (org.nr. 702000-4292)

Rapport från lekmannarevisor (s.k. internrevisor)

Jag har granskat styrelsens förslag till årsredovisning och styrelsens förvaltning genom protokollen från nio protokollförda styrelsemöten under år 2025–2026 för Bostadsföreningen Eken nr 2 upa och särskilt protokollen från de första sju styrelsemötena som ägde rum under år 2025. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med bostadsföreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att bostadsföreningens verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bostadsföreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med bostadsföreningens stadgar.

Slutsats

Jag anser således att föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm enligt datum för digital signatur

Tommy Ohlsson
lekmannarevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 12:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 05.05.2026 09:54

DOCUMENT ID:

S1gjEMmvAZg

ENVELOPE ID:

SkoEMXvCZI-S1gjEMmvAZg

DOCUMENT NAME:

lekmannarevision_eken2_2025.pdf

1 page

SHA-512:

ebd491e3b7f7a348e0b331ae126bfbe85dd292dbbc51e5
9e5cc8d4c4025169231888752ef57c53d1f49313faf157e
e2221893ff9ce9ba04556d20fc9148a7198

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMMY OHLSSON	Signed	06.05.2026 12:21	eID	Swedish BankID
tohlsson@kth.se	Authenticated	06.05.2026 12:21	Low	IP: 130.237.34.117

* 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



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bf Eken 2 upa
Org. nr 702000-4292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Eken 2 upa för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bf Eken 2 upa för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Åsa Thelin

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 12:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 09:54

DOCUMENT ID:

ryei4fQD0Wg

ENVELOPE ID:

r1iNz7w0Wg-ryei4fQD0Wg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bf Eken 2 upa 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

2f75f901ed16d4e0b57f00af252e65607a7e36d6714c203
b1b1363038b604caf21f3fb731fb1a795e2af8f71138be3
b250f9e33d9d3537cf8b99042e92f788a7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Sofia Thelin	Signed	06.05.2026 12:22	eID	Swedish BankID
asa.thelin@mazars.se	Authenticated	06.05.2026 12:21	Low	IP: 217.16.197.190

* 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



PAdES
sealed