

Styrelsen för

Brf Eken nr 14

med säte i Stockholm org nr 702000-4367

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning	Sid
Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsens uppdrag

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

Styrelsen fattar beslut om frågor som rör den löpande driften i bostadsrättsföreningen. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför upprättar styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen. Vidare är det styrelsens uppdrag att företräda medlemmarna och arbeta för föreningens bästa. Medlemmarna ska behandlas enligt likabehandlingsprincipen.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 juli 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Taptot 3 i Stockholms kommun den 26 maj 1934. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 10 mars

1989. Värdeår 1934.

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

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

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

Lägenhetsfördelning:

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

Verksamhet i lokaler

Kostymdesigner, 62 kvm
Skomakeri och Nyckelservice, 80 kvm

Fastighetsförsäkring

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

Underhålls- och investeringsplan

Underhålls- och investeringsplanen är digitaliserad via datasystemet Planima och finns tillgänglig för styrelsen via kundportalen www.fastumdirekt.se.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Fastighetsägaren har skyldighet att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Styrelsen har det övergripande ansvaret för brandsäkerheten i bostadsrättsföreningen, enligt "lagen om skydd mot olyckor". Styrelsen använder molntjänsten Brand- och utrymningssystem (BUS) för föreningens egenkontroll som utförs var 3:e månad.

Avsättning till yttre fond

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas enligt upprättad underhållsplan. Styrelsen beslutar att avsätta 163 000 (150 000) kronor till yttre fond.

Framtida utveckling

Under 2022 har amortering av lån skett med 200 000 (255 697) kronor. Amortering ska göras i takt med att fastighetens olika delar slits.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 40 (40) medlemmar. Under året har 3 (4) överlåtelser skett. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 maj 2022 haft följande sammansättning:

Kerstin Burén	Ledamot
Kajsa Falkner	Ledamot
Vincent Ricknell	Ledamot
Malin Vaher	Ledamot
Felix Mörée	Ledamot
Anne Hultén	Suppleant
Line Verheij	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Extra föreningsstämma hölls den 15 november 2022.

Valberedning

Åse Forseke
Stefan Bergstrand

Revisorer

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB

Arvode

Styrelsen och dess ledamöter uppstår inget arvode för sitt uppdrag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringar

Ny sophantering. Utfört markarbete och plattsättning för placering av 2 st sopskåp i metall. Fyra st låskolvar. Ej kopieringsbara nycklar till alla lägenhetsinnehavare. Respektive sopskåp innehåller matavfalls- och hushållsavfallskärl. Kostnaden för avfallshantering minskar väsentligt.

Projekt; Ny port till fastighetens baksida har påbörjats. Bygglov har beviljats. Den nya porten med isolerglas kommer att minska värmeförbrukningen. Porten kommer att ha dörrautomatik för att underlätta vid in- och utpassage. Vidare kommer ett passersystem ge ökad säkerhet och trygghet för alla medlemmar.

Projekt; Nytt cykelrum i gamla soprummet har påbörjats med rivning av sopkarusell, elektronik och skåp för att ge plats för cykelställ i fd soprummet och i utrymmet utanför fd soprummet.

Underhåll

Kompletterat kontorslokalens två englasfönster med ljud- och isolerglas för att minska värmeförbrukningen.

Ny varmvattencirkulationspump.

Ny rotormotor och rotorrem.

Ny matta till trapphuset.

Stamspolning och filmning.

OVK-besiktning av lokaler.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade under året att höja årsavgifterna med 10% från och med 1 januari 2023.

Övrigt

Underhållsplanen har uppdaterats efter genomgång av fastigheten.
Revision av brandskyddet; pulversläckare och nödljusarmaturer på vinden, tvättstugan, kontors- och butikslokalen.

Trapphusets balkongdörrar har tätats med tjocka svarta tätningsslister för att minska kalldrag och värmeförbrukning.

Lagat toalettstolarna i tvättstugan och kontorslokalen.

Bytt avloppsventil till en av tvättmaskinerna.

Rostfri låsinsats till golvbrunnen för att undvika skadedjur i fd soprummet.

Reparerat sopkarusellens elektronik.

Nytt lock till lilla golvbrunnen i tvättstugan.

Kompletterat med två eluttag i undercentralen.

Monterat slanghängare i lilla cykelrummet.

Klippt ner växtligheten på fastighetens baksida för att skydda fasaden och slippa skadedjur.

Telia Company AB har på styrelsens uppmaning nedmonterat sex plåtskåp med 311 st telefonledningar. Dessutom har drygt 600 kg blyledningar tagits bort från elcentralen, källarplanet och tvättstugan.

Extra föreningsstämma beslöt att det fd skyddsrummet får hyras ut som lokal samtidigt annullerades tidigare beslut att göra om fd skyddsrummet till cykelrum. Beslutades att fd soprummet blir nytt cykelrum.

Extra föreningsstämma beslöt att anta föreslagna stadagejusteringar med anledning av förändringar i Bostadsrättslagen som träder i kraft 2023-01-01, (beslut 1 av 2).

Medlemskap i organisation

Brf Eken 14 är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB. Föreningen får därmed tillgång till bland annat kostnadsfri expertrådgivning

inom områdena juridik, ekonomi, teknik och energi. Föreningen erhåller även rabatter på varor och tjänster.

Brf Eken 14 är medlem i Bostadsrätterna, vilket är en förutsättning för att teckna deras fördelaktiga kollektiva fastighetsförsäkring.

Hållbarhetsupplysningar

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

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

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

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

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

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

Personuppgifter

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

Hemsida

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

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 441	1 361	1 380	1 404
Resultat efter finansiella poster, tkr	45	276	109	174
Årets resultat exkl avskrivning, tkr	205	418	248	304
Skuldkvot	7	8	8	6
Fastighetslån/kvm, kr	5 604	5 716	5 859	4 764
Årsavgifter/kvm, kr	649	636	636	636
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	1	2	2
Räntekostnad/nettoomsättning (%)	11	10	11	11
Kapitalkostnad/totalyta, kr	81	71	78	78
Värmekostnad/totalyta, kr	138	136	117	125
Elkostnad/totalyta, kr	34	20	17	20
Sparande/totalyta, kr *)	165	278	127	247

*) 2021, Hänsyn till jämförelsestörande post.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årets resultat exklusive avskrivningar

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

Skuldkvot

Föreningens totala fastighetslån dividerat med nettoomsättningen.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med fastighetens bostadsrättsyta (BOA).

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Genomsnittlig skuldränta (%)

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

Räntekostnader

Räntekostnader dividerat med nettoomsättningen.

Kapitalkostnad/totalyta

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

Värmekostnad/totalyta

Total värmekostnad dividerat med total yta.

Elkostnad/totalyta

Total elkostnad dividerat med total yta.

Sparande/totalyta

Resultat + avskrivningar + planerat underhåll dividerat med total yta. Riktvärden: Högt = >301 kr/kvm, måttligt till hög 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt 121-200 kr/kvm, mycket lågt = <120 kr/kvm.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivnings fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 340	29 761 574	346 080	-7 745 286	276 489	22 765 197
Disposition av föregående års resultat:			150 000	126 489	-276 489	0
Årets resultat					45 146	45 146
Belopp vid årets utgång	126 340	29 761 574	496 080	-7 618 797	45 146	22 810 343

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-7 618 797
Årets vinst	<u>45 146</u>
	-7 573 651

Behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	163 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-118 133
i ny räkning överföres	<u>-7 618 518</u>
	-7 573 651

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 441 260	1 361 470
Övriga rörelseintäkter		631	0
Summa rörelsens intäkter		1 441 891	1 361 470
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-867 757	-625 722
Övriga externa kostnader	4	-211 402	-180 447
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 079 159	-806 169
Avskrivningar		-159 917	-141 547
Summa avskrivningar		-159 917	-141 547
Rörelseresultat		202 815	413 754
Ränteintäkter		775	0
Räntekostnader på fastighetslån		-158 444	-137 265
Summa finansiella poster		-157 669	-137 265
Resultat efter finansiella poster		45 146	276 489
Årets resultat		45 146	276 489

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	5	32 310 124	32 305 269
Maskiner och inventarier	6	0	28 831
Pågående arbete	7	42 293	5 625
Summa materiella anläggningstillgångar		32 352 417	32 339 725
Summa anläggningstillgångar		32 352 417	32 339 725
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	318 047	274 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	67 333	65 325
Summa kortfristiga fordringar		385 380	339 505
<i>Kassa och bank</i>	10	516 867	849 191
Summa omsättningstillgångar		902 247	1 188 696
SUMMA TILLGÅNGAR		33 254 664	33 528 421

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 340	126 340
Uppskrivningsfond		29 761 574	29 761 574
Fond för yttre underhåll		496 080	346 080
Summa bundet eget kapital		30 383 994	30 233 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 618 797	-7 745 286
Årets resultat		45 146	276 489
Summa fritt eget kapital		-7 573 651	-7 468 797
Summa eget kapital		22 810 343	22 765 197
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 210 595	4 210 595
Summa långfristiga skulder		2 210 595	4 210 595
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 808 959	6 008 959
Leverantörsskulder		151 936	139 680
Aktuella skatteskulder		8 978	4 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	263 853	399 630
Summa kortfristiga skulder		8 233 726	6 552 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 254 664	33 528 420

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		45 146	276 490
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		159 917	141 547
Förändring skatteskuld/fordran		4 619	930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		209 682	418 967
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 275	-6 629
Förändring av kortfristiga skulder		-123 522	-1 061 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten		74 885	-649 296
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-172 609	-356 104
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-172 609	-356 104
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-200 000	-255 697
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-255 697
Årets kassaflöde		-297 724	-1 261 097
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 104 077	2 365 174
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		806 353	1 104 077

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Bidrag

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

Tillgångar och skulder

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

Lån

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

Avskrivning fastighet

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

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

Maskiner och inventarier

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 160 724	1 137 960
Hysesintäkter lokaler	233 860	204 500
Debiterad fastighetsskatt	9 455	3 480
Övriga intäkter	4 113	7 520
Bredband	33 108	8 010
Summa	1 441 260	1 361 470

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	36 505	32 978
Trädgårdsskötsel	20 220	58 575
Städkostnader	39 300	42 675
Snöröjning/sandning	0	17 864
Serviceavtal	20 960	18 888
Systematiskt brandskyddsarbete	3 749	10 774
Hisskostnader	34 975	13 677
Besiktningkostnader	0	6 438
Planerat underhåll *)	118 133	-93 326
OVK-besiktning	5 000	0
Reparationer	38 823	22 174
Fastighetsel	67 158	38 646
Uppvärmning	269 562	266 563
Vatten och avlopp	55 267	43 913
Avfallshantering	54 636	52 596
Försäkringskostnader	41 631	42 559
Kabel-TV	13 872	30 101
Bredband	33 108	9 345
Hyra för kontorslokal	1 500	3 388
Förbrukningsinventarier	5 578	4 374
Förbrukningsmaterial	7 780	3 520
Summa	867 757	625 722

*) År 2021, ingår en faktura om 221 123 kr som avser 2018 och makulerades 2021.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetskatt	15 690	11 600
Fastighetsavgift	47 089	45 229
Hemsida	3 098	1 993
Porto	4 092	2 624
Föreningsgemensamma kostnader	7 965	0
Revisionsarvode	21 855	24 000
Ekonomisk förvaltning	51 752	49 750
Bankkostnader	1 550	1 550
Konsultarvoden	16 750	0
Juridisk konsultation	12 600	0
Underhållsplan	9 569	9 116
Serviceavgift till branschorganisation	10 302	5 034
Övriga poster	9 090	29 551
Summa	211 402	180 447

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 245 706	7 895 227
Investeringar	135 941	350 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 381 647	8 245 706
Ingående avskrivningar	-2 813 711	-2 700 997
Årets avskrivningar	-131 086	-112 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 944 797	-2 813 711
Utgående värde mark	26 873 274	26 873 274
Utgående redovisat värde	32 310 124	32 305 269
Taxeringsvärde byggnad	25 569 000	20 360 000
Taxeringsvärde mark	65 000 000	45 000 000
	90 569 000	65 360 000

90.

Not 6 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	336 788	336 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 788	336 788
Ingående avskrivningar	-307 957	-279 124
Årets avskrivningar	-28 831	-28 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-336 788	-307 957
Bokfört värde	0	28 831

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ny port till fastighetens baksida & Cykelrum	42 293	5 625
	42 293	5 625

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	19 726	19 294
Avräkningskonto förvaltare	289 485	254 886
Övriga kortfristiga fordringar	8 836	0
	318 047	274 180

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	14 186	13 258
Kabel-TV	3 817	3 467
Hiss serviceavtal	3 036	2 594
Bredband	8 277	8 277
Ekonomisk förvaltning	13 281	13 629
Hemsida	2 014	2 091
Bostadsrätterna, medlemsavgift	5 220	5 140
Serviceavtal	17 502	16 869
Summa	67 333	65 325

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	516 867	849 191
	516 867	849 191

9.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2,65	2023-02-02	2 278 959	2 278 959
Stadshypotek	2,51	2026-01-30	2 210 595	2 210 595
Stadshypotek	2,80	2023-01-30	1 800 000	2 000 000
Stadshypotek	1,59	2023-09-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	3,20	2023-03-22	1 730 000	1 730 000
Summa			10 019 554	10 219 554

Kortfristig del av långfristig skuld	7 808 959	6 008 959
--------------------------------------	-----------	-----------

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Nästkommande års amortering: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 7 808 959 kr

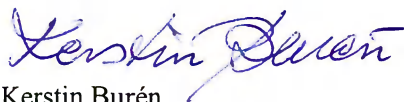
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	35 056	22 142
Revision	20 730	19 000
Fastighetsel	15 376	8 701
Fjärrvärme	41 018	40 270
Städning	3 275	6 550
Elkontakten Sverige AB	0	128 125
Vatten- och avlopp	10 185	6 937
Avfallshantering	11 396	8 766
Löpande reparationer och underhåll	33 514	11 238
Förutbetalda avgifter och hyror	93 303	147 902
Summa	263 853	399 631

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 701 000	10 701 000
	10 701 000	10 701 000

Stockholm den 17 april 2023



Kerstin Burén



Kajsa Falkner



Vincent Ricknell



Malin Vaher



Felix Mörée

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2023



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken nr 14 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

90

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eken nr 14 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21/4 2023



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor