

ÅRSREDOVISNING

för Bostadsrättsföreningen Eken 20
Org.Nr: 702000-4490

Verksamhetsåret 2022

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE BRF EKEN 20

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN:

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening, vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter. Bostadsrättsföreningens säte är Stockholm.

FASTIGHET:

Agata 1

STYRELSE:

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Mikael Jylhä | Ordförande |
| Irma Grahn | Kassör |
| Mikael Larsson | Styrelseledamot |
| Jimmy Andersson | Suppleant |
| Gunilla Carlsson | Suppleant |

I tur att avgå vid kommande följande föreningsstämma är

Mikael Jylhä, Mikael Larsson och Jimmy Andersson

Föreningens kontaktperson med **Revac Redovisningsbyrå AB** har varit **Irma Grahn**.

REVISORER

Revisor har varit **Per-Axel Eriksson**.

Revisorssuppleant har varit **Håkan Andersson**.

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2021 uteblev pga pandemin. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt löpande via email pga corona restriktioner. Ett fåtal fysiska möte har hållits.

1st lägenhet har bytt ägare under året. Lägenhet nummer 4 (Leonelle Nordlöf) köptes av Anton Kåbjörn.

FÖRVALTNING

Kameral förvaltare har varit

Rune Evertsson, Revac Redovisningsbyrå AB.

FASTIGHETEN

I eftersviterna av pandemin så kämpar vi på med ekonomin och de åtgärder som behövs för att hålla kostnader nere och huset i gott skick. En ekvation som kan vara svår att få ihop.

Inga större reparationer eller åtgärder har gjorts under året.

Planer för att förbättra sophanteringens finns. Föreningen kommer att tvingas börja sortera enligt lag. Detta gäller matavfall och annat som går att återvinna. I ett första steg kommer en behållare för matavfall att beställas. Boende i huset kommer att få mer info kring detta. Vi kommer även att förbättra sophanteringens i stort. Våra öppna sopkärl är alltid fulla. Vi misstänker att utomstående använder dessa. Låsbara skåp kommer att installeras så fort tillfälle ges. Vi kommer även att förbättra sorteringen och fylla på med metall, plast och wellpapp.

OVK och Energideklaration kommer att behöva genomföras.
Datum i dagslägen oklart.

Styrelsen kommer även att behöva besiktiga taket. Och göra en del åtgärder i vårt värmesystem.

Som vanligt, en fortsatt god ekonomi är största delen beroende av hur marknadsräntor, värme-, vatten-, el- och sophämningsavgifter ökar eller minskar. Viktigt är också omfattningen av medlemmarnas arbetsinsatser för att hålla kostnaderna nere och att inte slösa med värme, vatten och el.

Styrelsen fortsätter att arbeta för god kostnadskontroll och effektiv användning av föreningens ekonomiska resurser. Föreningens finansiella ställning är god men något försvagad på grund av världsläget. Vi är på god väg att återhämta oss med hjälp av avgiftsjusteringen som skedde vid årsskiftet. Föreningen har även hyrt ut lokalen för att ytterligare förstärka vår buffert.

Styrelsen vill passa på att tacka sina medlemmar som ställer upp på de sätt som behövs och ett extra tack till den respekt som krävs i dessa tider. Arbetet i mindre grupper har fungerat bra.

EKONOMI

Fastigheten är taxerad till kronor **28 117 000** varav markvärde kronor **10 464 000**. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom **Allians Försäkring AB** i samarbete med **Bostadsrätterna**.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK där inget annat anges.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1122 | 1108 | 1108 | 1107 |
| Resultat efter finansiella poster | 60 | 183 | 144 | -362 |
| Soliditet | 22 | 19 | 15 | 11 |

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

| | |
|--------------------|-----------------|
| Ansamlat resultat: | -296 985 |
| Årets resultat: | 59 829 |
| Totalt | -237 156 |

Behandlas så att:

| | |
|--|-----------------|
| Stadgeenlig avsättning sker till föreningens reparationsfond | 84 351 |
| i ny räkning överförs | -312 507 |
| | -237 156 |

Förändringar i eget kapital

| | | Grundavgifter | Upplåtelseavgifter |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Bundet eget kapital | | | |
| Vid årets början | | 155 734 | 269 260 |
| Vid årets slut | | 155 734 | 269 260 |
| | Kapitalandel | Särskilttillskott | Föreningens reparationsfond |
| Vid årets början | 263 427 | 69 442 | 211 319 |
| Årets förändring | | | 66 258 |
| Vid årets slut | 263 427 | 69 442 | 277 577 |
| | | Ansamlat resultat | Årets resultat |
| Fritt eget kapital | | | |
| Vid årets början | | -414 019 | 183 292 |
| Disposition enligt förestämmobeslut | | 117 034 | -183 292 |
| Årets förändring | | - | 59 829 |
| Vid årets slut | | -296 985 | 59 829 |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEN 20

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK där inget annat anges.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettomsättning | 1 122 | 1 108 | 1 108 | 1 107 |
| Resultat efter finansiella poster | 60 | 183 | 144 | -362 |
| Soliditet | 22 | 19 | 15 | 11 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

| | |
|-------------------|-----------------|
| ansamlat resultat | -296 985 |
| årets resultat | 59 829 |
| | -237 156 |

behandlas så att

| | |
|--|-----------------|
| stadgeenlig avsättning sker till föreningens reparationsfond | 84 351 |
| i ny räkning överföres | -321 507 |
| | -237 156 |

Förändringar i eget kapital

| | Grund- avgifter | Upplåtelse- avgifter | |
|---|----------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Bundet eget kapital | | | |
| Vid årets början | 155 734 | 269 260 | |
| Vid årets slut | 155 734 | 269 260 | |
| | Kapital- andel | Särskilt tillskott | Föreningens reparationsfond |
| Vid årets början | 263 427 | 69 442 | 211 319 |
| Årets förändring | | | 66 258 |
| Vid årets slut | 263 427 | 69 442 | 277 577 |
| Fritt eget kapital | Ansamlat resultat | Årets resultat | |
| Vid årets början | -414 019 | 183 292 | |
| Disposition enligt föreningstämmobeslut | 117 034 | -183 292 | |
| Årets förändring | - | 59 829 | |
| Vid årets slut | -296 985 | 59 829 | |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEN 20 702000-4490
ÅRSREDOVISNING 2022

| | | 2022 | 2021 |
|--|------------|------------------|------------------|
| | | ----- | ----- |
| RESULTATRÄKNING | Not | | |
| | 1 | | |
| Intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 122 109 | 1 107 696 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 1 933 |
| | | ----- | ----- |
| | | 1 122 109 | 1 109 629 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -600 097 | -493 287 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -66 663 | -50 780 |
| Personalkostnader | 5 | -98 612 | -94 470 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | -213 456 | -213 456 |
| | | ----- | ----- |
| | | -978 828 | -851 993 |
| Rörelseresultat | | 143 281 | 257 636 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Ränteintäkter | | 6 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -83 458 | -74 344 |
| | | ----- | ----- |
| | | -83 452 | -74 344 |
| Resultat före skatt | | 59 829 | 183 292 |
| Inkomstskatt | | - | - |
| ÅRETS RESULTAT | | 59 829 | 183 292 |
| | | ===== | ===== |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEN 20 702000-4490
ÅRSREDOVISNING 2022

| BALANSRÄKNING | Not | | |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | | ----- | ----- |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 8-11 | 2 872 816 | 3 086 272 |
| | | ----- | ----- |
| | | 2 872 816 | 3 086 272 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristig fordran Bostadsrätterna | | 2 200 | 2 200 |
| | | ----- | ----- |
| | | 2 200 | 2 200 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 200 | 2 200 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Skattefordran | | 1 413 | 2 541 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 18 705 | 17 720 |
| | | ----- | ----- |
| | | 20 118 | 20 261 |
| Kassa,bank | | | |
| Kassa och bank | | 786 845 | 690 165 |
| | | ----- | ----- |
| | | 786 845 | 690 165 |
| Summa omsättningstillgångar | | 806 963 | 710 426 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 3 681 979 | 3 798 898 |
| | | ===== | ===== |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEN 20 702000-4490
ÅRSREDOVISNING 2022

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----|-------------------|-------------------|
| Eget kapital | | ----- | ----- |
| Bundet eget kapital | | | |
| Grundavgifter | | 155 734 | 155 734 |
| Upplåtelseavgifter | | 269 260 | 269 260 |
| Kapitalandel | | 263 427 | 263 427 |
| Särskilt tillskott | | 69 442 | 69 442 |
| Föreningens reparationsfond | | 277 577 | 211 319 |
| | | ----- | ----- |
| | | 1 035 440 | 969 182 |
| | | | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Ansamlat resultat | | -296 985 | -414 019 |
| Årets resultat | | 59 829 | 183 292 |
| | | ----- | ----- |
| | | -237 156 | -230 727 |
| | | | |
| Summa eget kapital | | 798 284 | 738 455 |
| | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 2 448 445 | 2 610 533 |
| | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 2 100 | 51 784 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 271 062 | 236 038 |
| Övriga skulder | | 162 088 | 162 088 |
| | | ----- | ----- |
| | | 435 250 | 449 910 |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 3 681 979 | 3 798 898 |
| | | ===== | ===== |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2 regelverket).

Redovisningen omfattar kalenderåret 2022-01-01 -2022-12-31.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivning tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|-----------------------|-----------|
| Byggnad | 1,50%/år |
| Standardförbättringar | 3,33%/år |
| Stamreoveringar | 3,33%/år |
| Fjärrvärmeanläggning | 5,00%/år |
| Inventarier | 10,00%/år |

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 031 542 | 1 031 532 |
| Intäkter andrahandsuthyrning | 7 244 | 0 |
| Hyror lokal | 58 660 | 51 468 |
| Hyror garage | 24 663 | 24 696 |
| | 1 122 109 | 1 107 696 |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEN 20 702000-4490
ÅRSREDOVISNING 2022

| Not 3 | Driftskostnader | 2022 | 2021 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Vatten och avlopp | 78 463 | 35 976 |
| | Värme | 269 984 | 268 189 |
| | Elkostnader | 55 331 | 29 669 |
| | Sophämtning | 38 822 | 26 368 |
| | Reparationer och underhåll | 44 332 | 23 873 |
| | Fastighetsskatt/avgift | 41 626 | 39 876 |
| | Städning | 16 244 | 26 251 |
| | Kabel-TV | 4 726 | 4 601 |
| | Konsultarvoden | 10 000 | 0 |
| | Försäkring | 40 569 | 38 484 |
| | | 600 097 | 493 287 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2022 | 2021 |
| | Förvaltningskostnader | 41 692 | 40 551 |
| | Övrig administration | 20 171 | 5 469 |
| | Medlemsavgifter | 4 800 | 4 760 |
| | | 66 663 | 50 780 |
| Not 5 | Personalkostnader | 2022 | 2021 |
| | Förenings och rev | 80 000 | 76 000 |
| | Arbetsgivaravgifter | 18 612 | 18 470 |
| | | 98 612 | 94 470 |
| Not 6 | Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 2022 | 2021 |
| | Byggnad | 78 235 | 78 235 |
| | Stamreovering | 30 804 | 30 804 |
| | Standardförbättringar | 92 917 | 92 917 |
| | Fjärrvärmeanläggning | 11 500 | 11 500 |
| | | 213 456 | 213 456 |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEN 20 702000-4490
ÅRSREDOVISNING 2022

| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2022 | 2021 |
|--------------|---|---------------|---------------|
| | Räntekostnader | 78 737 | 69 033 |
| | Finansiella kostnader | 4 721 | 5 311 |
| | | 83 458 | 74 344 |

| Not 8 | Byggnader | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Anskaffningsvärde byggnad | 2 053 587 | 2 053 587 |
| | Årets anskaffningar | 0 | 0 |
| | Ingående ackumulerade avskrivningar | -858 839 | -828 035 |
| | Årets avskrivning | -30 804 | -30 804 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -889 643 | -858 839 |
| | Bokfört värde | 1 163 944 | 1 194 748 |

| Not 9 | Stamreovering | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Anskaffningsvärde | 2 790 314 | 2 790 314 |
| | Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 167 074 | -2 074 157 |
| | Årets avskrivning | -92 917 | -92 917 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 259 991 | -2 167 074 |
| | Bokfört värde | 530 323 | 623 240 |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEN 20 702000-4490
ÅRSREDOVISNING 2022

| | | | |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2022 | 2021 |
| | Ränteintäkter | 6 | 0 |
| | Räntekostnader | 69 033 | 69 033 |
| | Finansiella kostnader | 5 311 | 5 311 |
| | | 74 344 | 74 344 |
| Not 8 | Byggnader | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Anskaffningsvärde byggnad | 2 053 587 | 2 053 587 |
| | Årets anskaffningar | 0 | 0 |
| | Ingående ackumulerade avskrivningar | -858 839 | -828 035 |
| | Årets avskrivning | -30 804 | -30 804 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -889 643 | -858 839 |
| | Bokfört värde | 1 163 944 | 1 194 748 |
| Not 9 | Stamreovering | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Anskaffningsvärde | 2 790 314 | 2 790 314 |
| | Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 259 991 | -2 167 074 |
| | Årets avskrivning | -92 917 | -92 917 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 352 908 | -2 259 991 |
| | Bokfört värde | 437 406 | 530 323 |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEN 20 702000-4490
ÅRSREDOVISNING 2022

| Not 10 Standardförbättringar | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående värde | 2 349 412 | 2 349 412 |
| Årets anskaffningar | 0 | 0 |
| Anskaffningsvärde | 2 349 412 | 2 349 412 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 138 628 | -1 060 393 |
| Årets avskrivning | -78 235 | -78 235 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 216 863 | -1 138 628 |
| Bokfört värde | 1 132 549 | 1 210 784 |
| | | |
| Not 11 Fjärrvärmeanläggning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Anskaffningsvärde | 230 000 | 230 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -172 500 | -161 000 |
| Årets avskrivning | -11 500 | -11 500 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -184 000 | -172 500 |
| Bokfört värde | 46 000 | 57 500 |
| BYGGNADER OCH MARK TOTALT | 2 872 816 | 3 086 272 |
| | | |
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Försäkring | 13 825 | 12 920 |
| Förutbetald medlemsavgift | 4 880 | 4 800 |
| | 18 705 | 17 720 |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEN 20 702000-4490
ÅRSREDOVISNING 2022

2022-12-31

| Not 13 | Skulder till kreditinstitut | Belopp | Räntesats | Förfallodag |
|---------------|--|------------------|------------------|--------------------|
| | Stadshypotek | 179 970 | 4,35% | 23-02-10 |
| | Stadshypotek | 197 580 | 3,05% | 23-03-07 |
| | Stadshypotek | 180 978 | 4,50% | 23-02-10 |
| | Stadshypotek | 107 272 | 3,85% | 23-03-09 |
| | Stadshypotek | 49 495 | 4,70% | 23-01-07 |
| | Stadshypotek | 202 018 | 4,55% | 23-01-07 |
| | Stadshypotek | 108 237 | 4,80% | 23-01-07 |
| | Stadshypotek | 506 950 | 4,00% | 23-03-09 |
| | Stadshypotek | 533 819 | 3,85% | 23-03-09 |
| | Stadshypotek | 544 214 | 3,85% | 23-03-08 |
| | | 2 610 533 | | |
| | Avgår : Kortfristig del av långfristiga skulder | -162 088 | | |
| | Summa | 2 448 445 | | |

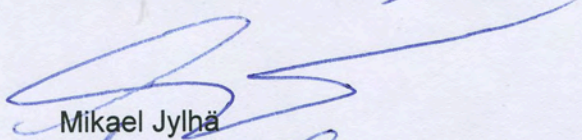
| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Förutbetalda avgifter/hyror | 95 746 | 84 412 |
| | Upplupen räntekostnad | 8 240 | 6 326 |
| | Förenings/revisorsarvoden | 78 000 | 76 000 |
| | Sociala kostnader | 24 507 | 23 879 |
| | Upplupen kostnad el | 9 296 | 4 057 |
| | Upplupen kostnad värme | 38 977 | 39 489 |
| | Upplupen kostnad vatten | 12 453 | 0 |
| | Upplupen kostnad sophämtning | 3 843 | 0 |
| | Upplupen kostnad städning | 0 | 1 875 |
| | | 271 062 | 236 038 |

Not 15 Ställda panter och eventalförpliktelser

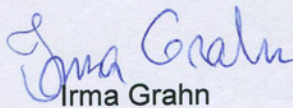
| | | |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Ställda säkerheter: | | |
| Fastighetsinteckningar | 4 750 000 | 4 750 000 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEN 20 702000-4490
ÅRSREDOVISNING 2022

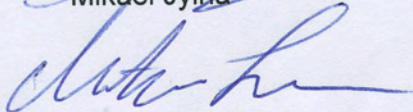
Spånga den 1 / 3 2023



Mikael Jylhä



Irma Grahn



Mikael Larsson

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Eken 20

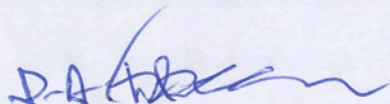
Org.nr 702000-4490

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 1 / 3 2023



Per-Axel Eriksson
Föreningsrevisor