

ÅRSREDOVISNING 2025



Brf Eken Uppsala





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Eken med säte i Uppsala org.nr. 717600-2868 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Salabacke 22:2	1957-01-01	1957
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 951
4	lokaler (hyresrätt)	379
21	garage	252
86	p-platser med motorvärmare	0
6	p-platser utan el-plint	0
Totalt 247 objekt		10 582

Föreningens lägenheter fördelas på: 97 st 3 rok, 7 st 4 rok, 25 st 5 rok, 1 st >5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Montelius	Ordförande
Susan Hecker	Ledamot
Björn Johansson	Ledamot
Peter Lager	Ledamot
Tommy Nygren	Ledamot
Eszter Håkansson	Suppleant
Rose-Mari Ivarsson	Suppleant
Daniel Lag	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Montelius, Björn Johansson och Peter Lager, samt suppleanterna Eszter Håkansson, Rose-Mari Ivarsson och Daniel Lag.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Peter Montelius, Susan Hecker, Björn Johansson och Tommy Nygren.

Revisor har varit Johan Grahn, Revisorshuset i Uppsala AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Patrik Wahl (sammankallande), Jenny Larsdotter samt Susanna Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 840 272 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 9 425 416 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. En höjning av årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 2026-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 348 000 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 348 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 192 605 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste uppdateringen av föreningens underhållsplan utfördes 2025-12-19.

Utförda åtgärder under 2025:

- Borttag träd
- Inför gemensamt bredband från Sappa
- Stamspolning samt slamsugning
- Översyn av lysen över entrédörrar
- Ordningregler uppdaterade och utlagda på hemsidan
- Översyn av städavtal. Nytt upphandlat
- Omläggning plattor samt nya möbler till grillplatsen

Sedan föreningen startade har bland annat följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Omläggning av tak
2000	Säkerhetsdörrar
2001	Balkongrenovering
2003	Fönsterbyten (3-glas)
2004-2005	Stamrenovering (vatten, el, ny el upp t o m elcentral i lägenhet)
2007	Nya ventilationsfläktar installerade
2008	Nya entréportar
2011	Byte av fläktventiler
2013	Nya termostater samt lekplatsen renoverad
2017-2019	Fasadrenovering
2020-2022	Belysning innergård, trapphus, källare
2022	Takunderhåll / Målning av Trapphus

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Årtal	Åtgärd
2026	Nyplantering träd på innergård
2026	Lekplatsen ska gås igenom
2026	Genomgång, renoveringar samt målning av garageportar

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 176 och under året har det tillkommit 15 och avgått 16 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

Föreningens fastighet Salabacke 22:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 139 471 000 kr, varav byggnadsvärdet är 89 764 000 kr.

Fastigheten bebyggdes 1957 (värdeår) och består av fyra flerbostadshus.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	181	169	184	165	182
Skuldsättning, kr/kvm	2 285	2 439	2 529	2 650	2 609
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 430	2 532	2 626	2 751	2 708
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	220	214	183	177	175
Årsavgifter, kr/kvm	653	653	622	580	575
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	661	675	645	593	583
Nettoomsättning, tkr	6 991	6 975	6 663	6 123	6 023
Resultat efter finansiella poster, tkr	840	872	529	-1 213	-188
Soliditet, %	30	28	25	23	26

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	819 420	0	0	819 420
Upplåtelseavgifter, kr	318 580	0	0	318 580
Underhållsfond, kr	0	0	348 000	348 000
S:a bundet eget kapital, kr	1 138 000	0	348 000	1 486 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 060 988	872 156	-348 000	8 585 144
Årets resultat, kr	872 156	-872 156	840 272	840 272
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 933 144	0	492 272	9 425 416
S:a eget kapital, kr	10 071 144	0	840 272	10 911 416

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 348 000 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 585 144
Årets resultat, kr	840 272
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 425 416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-348 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	192 605
Balanseras i ny räkning, kr	9 270 021

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 991 084	6 975 385
Övriga rörelseintäkter	Not 3	725	0
Summa Rörelseintäkter		6 991 809	6 975 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 221 886	-4 052 632
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 494	-70 384
Personalkostnader	Not 6	-214 988	-212 196
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-878 271	-878 271
Summa Rörelsekostnader		-5 397 640	-5 213 483
Rörelseresultat		1 594 169	1 761 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 152	1 334
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-755 050	-891 080
Summa Finansiella poster		-753 898	-889 745
Resultat efter finansiella poster		840 272	872 156
Resultat före skatt		840 272	872 156
Årets resultat		840 272	872 156

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	33 083 273	33 945 512
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	96 619	112 651
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		33 179 892	34 058 163
Summa Anläggningstillgångar		33 179 892	34 058 163

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		45 927	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 066 604	2 369 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	181 185	160 926
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 293 716	2 530 678
Summa Omsättningstillgångar		3 293 716	2 530 678
Summa Tillgångar		36 473 608	36 588 842

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 138 000	1 138 000
Fond för yttre underhåll	348 000	0
Summa Bundet eget kapital	1 486 000	1 138 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 585 144	8 060 988
Årets resultat	840 272	872 156
Summa Fritt eget kapital	9 425 416	8 933 145

Summa Eget kapital	10 911 416	10 071 145
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 533 264	10 332 389
Summa Långfristiga skulder		15 533 264	10 332 389

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 645 869	14 859 244
Leverantörsskulder		379 763	246 386
Skatteskulder		0	81 195
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	111 999	55 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	891 297	942 544
Summa Kortfristiga skulder		10 028 928	16 185 308

Summa Skulder		25 562 192	26 517 697
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		36 473 608	36 588 842
--------------------------------	--	------------	------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 594 169	1 761 902
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	878 271	878 271
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	878 271	878 271
Erhållen ränta	1 152	1 334
Erlagd ränta	-760 769	-887 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 712 824	1 753 633
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-77 434	29 880
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	62 714	-198 535
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-14 720	-168 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 698 104	1 584 978
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 012 500	-937 245
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 012 500	-937 245
Årets kassaflöde	685 604	647 733
Likvida medel vid årets början	2 352 207	1 704 474
Likvida medel vid årets slut	3 037 811	2 352 207

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-15 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	6 494 940	6 494 898
	Hyror lokaler	67 180	46 620
	Hyror garage och parkeringsplatser	405 759	400 459
	Övriga primära intäkter	36 695	35 408
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 004 574	6 977 385
	Hyresbortfall	-13 490	-2 000
	<i>Summa</i>	-13 490	-2 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 991 084	6 975 385

* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	725	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	725	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-858 129	-851 404
	Snö och halk-bekämpning	0	-5 500
	Reparationer	-168 643	-151 387
	Planerat underhåll	-192 605	0
	Försäkringsskador	0	-66 270
	El	-202 616	-185 357
	Uppvärmning	-1 539 920	-1 505 395
	Vatten	-582 731	-519 214
	Sophämtning	-168 973	-237 424
	Fastighetsförsäkring	-149 223	-132 904
	Kabel-TV och bredband	-120 216	-110 037
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-238 830	-287 740
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 221 886	-4 052 632

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 738	-23 786
	Administrationskostnader	-5 923	-6 468
	Extern revision	-25 000	-22 500
	Föreningsverksamhet	-9 964	-10 794
	Övriga förvaltningskostnader	-19 870	-6 836
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-82 494	-70 384
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-176 400	-171 900
	Sociala avgifter	-38 588	-40 296
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-214 988	-212 196
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-862 239	-862 239
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-16 032	-16 032
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-878 271	-878 271
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 152	1 334
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 152	1 334

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-753 159	-886 897
	Övriga räntekostnader	-1 891	-4 183
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-755 050	-891 080
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 204 736	56 204 736
	Ingående anskaffningsvärde mark	493 300	493 300
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 698 036	56 698 036
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 752 524	-21 890 285
	Årets avskrivningar	-862 239	-862 239
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 614 763	-22 752 524
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 083 273	33 945 512
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	764 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	707 000	784 000
	<i>Summa</i>	139 471 000	155 584 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 062 700	39 062 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 062 700	39 062 700

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	559 777	559 777
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	559 777	559 777
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-447 126	-431 094
	Årets avskrivningar	-16 032	-16 032
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-463 158	-447 126
	<i>Utgående redovisat värde</i>	96 619	112 651
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 037 811	2 352 207
	Skattekonto	28 793	17 545
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 066 604	2 369 752
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	38 580	33 483
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 604	127 443
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	181 185	160 926

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,49%	2026-03-03	3 875 000	500 000
Stadshypotek	3,7%	2027-04-30	5 400 000	320 000
Stadshypotek	1,25%	2026-06-01	1 748 125	0
Stadshypotek	2,49%	2026-01-02	342 744	48 000
Stadshypotek	1,0%	2026-09-30	256 000	16 000
Stadshypotek	2,69%	2029-06-30	4 992 000	16 000
Stadshypotek	2,38%	2026-06-30	1 992 000	16 000
Stadshypotek	3,61%	2028-03-01	2 928 264	80 000
Stadshypotek	2,56%	2028-06-30	2 645 000	16 000
			24 179 133	1 012 000

Långfristig del	15 533 264
Nästa års amortering av långfristig skuld	432 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 213 869
Kortfristig del	8 645 869
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 012 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 048 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	46 690	0
Inre fond	42 932	42 932
Övriga kortfristiga skulder	22 377	13 007
<i>Summa Övriga skulder</i>	111 999	55 939

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	608 228	576 729
Upplupna räntekostnader	20 026	25 745
Övriga upplupna kostnader	263 043	340 070
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	891 297	942 544

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen: Uppsala, 2026-03-04.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Peter Montelius
Susan Hecker
Björn Johansson
Peter Lager
Tommy Nygren

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Johan Grahn
Revisorshuset i Uppsala AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken

Org.nr 717600-2868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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

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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Eken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571679921**

Peter Montelius

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 11:34:56



Tommy Nygren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 17:50:08



Peter Lager

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 15:41:28



Björn Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 17:29:47



Susan Hecker

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 15:08:03



Johan Grahn

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:17:15



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Eken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572683527**

Johan Grahn

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:15:42



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.