



Årsredovisning 2023



Brf Eken 4 i Råsunda

Org nr 769607-3431

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Eken 4 i Råsunda, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Fastigheten finns på Råsundavägen 117 A - B samt Parkvägen 12 i Solna. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Fastigheten inrymmer 33 bostadslägenheter, av vilka 33 är upplåtna med bostadsrätt till föreningens medlemmar.

Utöver bostadslägenheterna finns i fastigheten fem lokaler. Samtliga av dessa är uthyrda. Den totala boytan är 2 206 kvm och lokalytan 363 kvm.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 75 084 000 kr, varav byggnadsvärdet är 30 480 000 kr och markvärde 44 604 000 kr. Värdeår är 1968.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 432 kr/kvm boyta per år. I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten, bredband och TV.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,3 % av förenings taxeringsvärde enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån och räntederivat (Swap)

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 maj 2023 haft följande sammansättning:

Lilian Weldes	Ledamot, ordförande
Magnus Lundin	Ledamot
Jonathan Genblad	Ledamot
Odd Runevall	Ledamot (avgått 2024-03-19)
Lars Zernell	Suppleant
Kerstin Hedman	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda sammanträden.

Revisor

WeAudit Sweden AB med Erik Hallander som ansvarig revisor.

Valberedning

Cecilia Thimerdal
Mats Weldes

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 mars 2023 höjde styrelsen föreningens årsavgifter med 7 % för att framför allt ta höjd för ökade driftkostnader. Under budgetarbetet i kvartal 4 2023 har styrelsen diskuterat behovet av ytterligare avgiftshöjningar i paritet med den tidigare höjningen men inga beslut togs då i frågan.

I slutet av 2022 ombildades föreningens sista hyresrätt till bostadsrätt och lades ut till försäljning. Försäljningen genomfördes i början av 2023 och intäkterna från försäljningen möjliggjorde att föreningens hela banklån på 3,1 miljoner kunde lösas så att föreningen från kvartal 2 2023 är helt skuldfri

I kvartal 2 2023 orsakade en läcka på en radiator en vattenskada på golvet i en av föreningens medlemmars lägenhet. Läckaget var så omfattande att även underliggande lägenhets tak skadades. Föreningen ansvarade för att riva de vattenskadade delarna, torka ur bjälklaget samt ersätta den skadade radiatoren till en totalkostnad strax under 56 000 kr.

Styrelse beslutade i början av 2023 att ersätta det gamla systemet med seriekopplade brandvarnare med ett nytt brandlarmsystem. Installation av det nya och rivning av det gamla systemet genomfördes under kvartal 2 och kostade totalt 120 000 kr.

Renovering av avloppsstammarna under bottenplattan i källaren, som inte åtgärdades i samband med stambytet 2006, handlades upp efter sommaren men själva arbetet planerades till slutet av kvartal 1 2024. Slutkostnaden för arbetet bedöms till 1,2 miljoner vilket finns tillgängligt i föreningens kassa så inga nya lån behöver tecknas.

Ventilationen i lokalen som hyrs av Esuki Sushi är idag bristfällig vilket bland annat lett till att dålig lukt från köket spridits sig upp i framför allt lägenheten ovanför lokalen. För att komma till rätta med problemet så har styrelsen engagerat flera sakkunniga och tagit in offerter över åtgärdsförslag. I slutet av 2023 beslutade styrelsen att gå vidare och handla upp ett av

åtgärdsförslagen till en bedömd slutkostnad på drygt 600 000 kr. Även dessa pengar finns tillgängliga i föreningens kassa och föreningens kostnad för åtgärden kommer att beaktas vid kommande lokalhyresförhandling.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 53 (51) medlemmar. Under året har 6 (2) medlemmar tillträtt samt 4 (1) medlemmar utträtt ur föreningen.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 582	1 486	1 450	1 490	1 478
Resultat efter finansiella poster	-341	-384	-1 142	-236	-297
Soliditet (%)	99,1	92,0	91,9	92,2	92,2
Eget kapital	43 812	39 355	39 740	40 881	41 117
Balansomslutning	44 228	42 798	43 230	44 329	44 585
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	432	396	396	396	392
Skuldsättning per kvm (kr)	0	1 207	1 207	1 207	1 207
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	0	1 405	1 405	1 405	1 405
Sparande per kvm (kr)	99	82	114	130	99
Räntekänslighet (%)	0,0	3,5	3,5	3,5	3,6
Energikostnad per kvm (kr)	206	212	189	175	193
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60,8	58,8	60,3	58,5	58,4

Skuldsättning per kvadratmeter och räntekänslighet är 0 p.g.a föreningen är skuldfri per 2023-12-31.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

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

Eget kapital (tkr)

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning (tkr)

Företagets samlade tillgångar.

Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll,- och reparationskostnader som inte kunnat aktiverats för avskrivning. Föreningens avskrivningar för byggnader är höga och en påverkande faktor.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 784 151	19 731 364	169 143	-3 945 074	-384 153	39 355 431
Kapitaltillskott	749 862	4 050 138				4 800 000
Disposition av föregående års resultat:			139 074	-523 227	384 153	0
Årets resultat					-343 806	-343 806
Belopp vid årets utgång	24 534 013	23 781 502	308 217	-4 468 301	-343 806	43 811 625

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-4 468 301
årets förlust	-343 806
	-4 812 107

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	225 252
av yttre fonden ianspråktas	-103 548
i ny räkning överföres	-4 933 811
	-4 812 107

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter		952 738	874 502
Hysesintäkter	1	604 532	611 571
Övriga rörelseintäkter		25 214	1 431
Summa nettoomsättning		1 582 484	1 487 504

Rörelsens kostnader

Reparationer och underhåll	2	-163 022	-115 529
Periodiskt underhåll	3	-103 548	-86 178
Driftskostnader	4	-868 106	-873 677
Administrationskostnader	5	-142 698	-110 554
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-47 697	-43 471
Fastighetsskatt/avgift		-90 169	-90 967
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 415 240	-1 320 376

Avskrivning byggnad	7	-482 017	-482 017
Avskrivningar övrigt	8	-25 369	-25 369
Summa avskrivningar		-507 386	-507 386

Resultat före finansiella poster		-340 142	-340 258
---	--	-----------------	-----------------

Ränteintäkter		22 105	70
Räntekostnader på fastighetslån		-25 509	-43 929
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260	-36
Summa kapitalnetto		-3 664	-43 895

Resultat efter finansiella poster		-343 806	-384 153
--	--	-----------------	-----------------

Årets resultat		-343 806	-384 153
-----------------------	--	-----------------	-----------------

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	31 502 933	31 984 950
Mark		10 104 044	10 104 044
Inventarier, verktyg och installationer	8	101 478	126 847
Summa materiella anläggningstillgångar		41 708 455	42 215 841
Summa anläggningstillgångar		41 708 455	42 215 841
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 822	-8 157
Aktuella skattefordringar		27 329	2 229
Övriga fordringar		0	1 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	37 710	32 969
Avräkningskonto förvaltare		585 140	377 012
Summa kortfristiga fordringar		676 001	405 757
Kassa och bank		1 843 968	176 084
Summa omsättningstillgångar		2 519 969	581 841
SUMMA TILLGÅNGAR		44 228 425	42 797 682

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		45 062 679	40 262 679
Kapitaltillskott		3 252 836	3 252 836
Fond för yttre underhåll		308 217	169 143
Summa bundet eget kapital		48 623 732	43 684 658
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 468 301	-3 945 074
Årets resultat		-343 806	-384 153
Summa fritt eget kapital		-4 812 107	-4 329 227
Summa eget kapital		43 811 625	39 355 431
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	3 100 000
Leverantörsskulder		96 906	60 907
Aktuella skatteskulder		0	-8 825
Övriga skulder		57 961	56 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	261 932	233 905
Summa kortfristiga skulder		416 800	3 442 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 228 425	42 797 682

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-343 805	-384 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	507 386	507 386
Förändring skatteskuld/fordran	721	-16 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	164 302	106 847

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-54 013	6 407
Förändring av kortfristiga skulder	65 723	-31 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten	176 012	81 470

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	4 800 000	0
Förändring av skulder till kreditinstitut	-3 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 700 000	0

Årets kassaflöde	1 876 012	81 470
-------------------------	------------------	---------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	553 096	471 625
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 429 108	553 095

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar. Avsättning till fond för yttre underhåll ska årligen ske med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Vid övergång till K3 har komponentredovisning införts. Ursprungliga anskaffningar har delats upp i betydande komponenter och avskrivning sker under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod.

Avskrivningstider avseende övriga anskaffningar har analyserats och i vissa fall ändrats för att avskrivning skall ske under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod.

Samtliga avskrivningar på byggnader, markanläggningar samt maskiner och inventarier sker enligt linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader och markanläggningar

Ursprunglig anskaffning 100 år

Nyanskaffningar 3-50 år

Maskiner och inventarier 3-10 år

Not 1 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkter, lokaler	498 581	460 258
Bredband	83 704	81 408
Övriga hyresintäkter	22 248	69 905
	604 533	611 571

Not 2 Reparation och underhåll

	2023	2022
Reparation hissar	25 604	11 629
Reparation bostad	33 462	1 480
Reparation tvättstuga	1 766	1 963
Reparation vattenskada	15 246	0
Reparationer	59 605	100 457
Reparation portar	13 516	0
Nycklar o lås	7 601	0
Reparation av installationer	4 036	0
Klottersanering	2 187	0
	163 023	115 529

Not 3 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Planerat underhåll	103 548	86 178
	103 548	86 178

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	44 027	39 794
Städkostnader	62 369	53 460
Hyra av entrémattor	15 403	13 734
Snöröjning/sandning	6 351	6 075
Hisskostnader	17 039	16 085
El	57 817	97 600
Värme	429 970	395 815
Vatten och avlopp	42 543	51 834
Avfallshantering	59 146	57 446
Försäkringskostnader	39 601	37 711
Bevakningskostnad/ utryckning	9 495	5 286
Kabel-tv	48 427	11 427
Bredband	35 604	73 347
Trivselåtgärder	0	6 744
Förbrukningsinventarier	200	6 653
Förbrukningsmaterial	115	666
	868 107	873 677

Not 5 Administrationskostnader

	2023	2022
Föreningsgemensamma kostnader	975	8 545
Revisionsarvode	20 350	36 541
Ekonomisk förvaltning	39 547	44 437
Bankkostnader	3 222	3 746
Övriga administrationskostnader	800	1 500
Medlems-/föreningsavgifter	5 619	5 062
Övriga poster	26 140	10 723
Mäklrarvoden	45 000	0
Lämnade bidrag och gåvor	1 045	0
	142 698	110 554

Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	36 751	33 971
Sociala avgifter på arvoden	10 946	9 500
	47 697	43 471

Not 7 Byggnader

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	39 685 954	39 685 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 685 954	39 685 954
Ingående avskrivningar	-7 701 004	-7 218 987
Årets avskrivningar	-482 017	-482 017
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 183 021	-7 701 004
Utgående redovisat värde	31 502 933	31 984 950
Bokfört värde mark	10 104 044	10 104 044
	10 104 044	10 104 044

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	409 747	409 747
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	409 747	409 747
Ingående avskrivningar	-282 900	-257 531
Årets avskrivningar	-25 369	-25 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-308 269	-282 900
Utgående redovisat värde	101 478	126 847

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	10 036	9 492
Ekonomisk Förvaltning	11 300	9 844
Sappa AB	13 487	10 426
Stockholms stadsnät	2 887	3 207
	37 710	32 969

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,405	2023-03-28	0	3 100 000
			0	3 100 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-3 100 000

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr.
Lån som förfaller inom ett år: 0 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	0	880
Upplupna styrelsearvoden	36 752	36 752
Beräknade upplupna sociala avgifter	11 547	11 547
Beräknat arvode för revision	23 500	25 000
Förutbetalda avgifter och hyror	123 587	82 105
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 546	77 621
	261 932	233 905

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 400 000	17 400 000
	17 400 000	17 400 000

Solna den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lilian Weldes
Ordförande

Magnus Lundin

Jonathan Genblad

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor