



Välkommen till årsredovisningen för BF Eken nr 2 upa

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1909-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-04-27. Stadgarna registrerades 2018-01-11.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nejlikan 7	1909	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1963

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 638 kvm och 2 lokaler om 230 kvm. Byggnadernas totalyta är 1853 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elin Efraimsson	Ordförande
Erik Holmberg	Styrelseledamot
Erik Nilsson	Styrelseledamot
Niclas Töreki	Styrelseledamot
Felicia Schön	Suppleant
Per Hellman	Suppleant

Valberedning

Johan Tegge

Fredrik Rydbert

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Åsa Thelin Revisor Mazars
Tommy Ohlsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2024** ● Utbyte av torkskåp
Reparation av fasad

- 2024** ● Reparation av avlopp i tvättstugans tak
● Kontroll och reparation av ventilation i uthyrda lokaler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har enats med hyresgästen av fastighetens största lokal om en hyresökning från och med 1 sep 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 249 060	1 191 138	1 181 848	1 181 608
Resultat efter fin. poster	-224 006	93 587	-42 348	169 400
Soliditet (%)	9	12	11	11
Yttre fond	1 192 079	1 026 413	899 933	693 446
Taxeringsvärde	81 160 000	81 160 000	68 829 000	68 829 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	525	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 478	3 502	3 541	3 580
Skuldsättning per kvm totalyta	3 075	3 096	3 130	3 164
Sparande per kvm totalyta	116	158	99	150
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	32	20	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	160	153	149	130
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	24	27	25
Energikostnad per kvm totalyta	224	210	196	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,62	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Styrelsen har under året drivet ett projekt med syfte att sänka kostanden för värmen men också se till att värmen fördelas på ett sätt som bidrar till ett så bra inomhusklimat som möjligt. Detta projekt har drivet de kostnader som är huvudanledningen till att resultatet är negativt.

För att stärka föreningens ekonomi har en avgiftshöjning om 10% genomförts, vilken trädde i kraft först 1 juli 2023. Vidare kommer hyran för föreningen största uthyrda lokal att höjas under senare delen av 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	220 548	-	-	220 548
Upplåtelseavgifter	700 000	-	-	700 000
Fond, yttre underhåll	1 026 413	-77 814	243 480	1 192 079
Reservfond	27 292	-	-	27 292
Balanserat resultat	-1 232 738	171 402	-243 480	-1 304 817
Årets resultat	93 587	-93 587	-224 006	-224 006
Eget kapital	835 102	0	-224 006	611 096

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 061 337
Årets resultat	-224 006
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 480
Totalt	-1 528 823

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	331 631
Balanseras i ny räkning	-1 197 192

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 249 060	1 191 138
Övriga rörelseintäkter	3	7 201	18 848
Summa rörelseintäkter		1 256 261	1 209 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 116 592	-814 475
Övriga externa kostnader	9	-121 391	-118 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 228	-121 021
Summa rörelsekostnader		-1 346 211	-1 053 753
RÖRELSERESULTAT		-89 950	156 233
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		14 260	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-148 316	-62 657
Summa finansiella poster		-134 056	-62 646
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-224 006	93 587
ÅRETS RESULTAT		-224 006	93 587

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	12	45 938	60 842
Byggnad och mark	11, 17	5 617 808	5 711 132
Summa materiella anläggningstillgångar		5 663 746	5 771 974
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 212	1 212
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 212	1 212
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 664 958	5 773 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 932	31 126
Övriga fordringar	14	986 312	1 150 599
Summa kortfristiga fordringar		1 037 244	1 181 725
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 037 244	1 181 725
SUMMA TILLGÅNGAR		6 702 201	6 954 911

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		920 548	920 548
Fond för yttre underhåll		1 192 079	1 026 413
Reservfond		27 292	27 292
Summa bundet eget kapital		2 139 919	1 974 253
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 304 817	-1 232 738
Årets resultat		-224 006	93 587
Summa fritt eget kapital		-1 528 823	-1 139 151
SUMMA EGET KAPITAL		611 096	835 102
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 786 350	2 848 270
Summa långfristiga skulder		2 786 350	2 848 270
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	15, 17	501	0
Skulder till kreditinstitut		2 910 847	2 888 027
Leverantörsskulder		108 963	137 865
Skatteskulder		8 355	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	276 090	245 647
Summa kortfristiga skulder		3 304 755	3 271 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 702 201	6 954 911

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-89 950	156 233
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	108 228	121 021
	18 278	277 254
Erhållen ränta	14 260	11
Erlagd ränta	-135 076	-57 110
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-102 538	220 155
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 868	-54 406
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 844	-43 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-116 249	122 055
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-74 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-74 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-39 100	-71 660
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-39 100	-71 660
ÅRETS KASSAFLÖDE	-155 349	-24 105
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 112 837	1 136 943
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	957 488	1 112 837

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Eken nr 2 upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	860 630	819 640
Hysesintäkter lokaler	374 244	364 624
Påminnelseavgift	240	0
Pantsättningsavgift	3 675	6 878
Överlåtelseavgift	4 652	0
Andrahandsuthyrning	5 619	0
Öres- och kronutjämning	0	-4
Summa	1 249 060	1 191 138

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	7 370
Elstöd	7 201	0
Övriga intäkter	0	11 478
Summa	7 201	18 848

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Larm och bevakning	1 900	0
Städning enligt avtal	45 492	43 572
Sotning	17 420	0
Hissbesiktning	2 169	2 021
Gårdkostnader	1 976	1 513
Serviceavtal	16 872	16 872
Mattvätt/Hyrmattor	5 836	4 969
Förbrukningsmaterial	3 070	4 928
Summa	94 735	73 875

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	2 188
Trapphus/port/entr	0	4 578
Dörrar och lås/porttele	3 480	900
VVS	3 088	1 513
Värmeanläggning/undercentral	9 459	0
Ventilation	5 420	0
Hissar	-83	15 889
Mark/gård/utemiljö	0	24 375
Skador/klotter/skadegörelse	11 700	0
Summa	33 064	49 443

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	60 387	0
Värmeanläggning	271 244	0
Ventilation	0	17 814
Balkonger/altaner	0	60 000
Summa	331 631	77 814

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	42 063	59 819
Uppvärmning	297 364	284 228
Vatten	76 135	44 780
Sophämtning/renhållning	63 195	64 494
Summa	478 757	453 321

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	34 486	31 293
Skadedyrförsäkring	9 975	0
Självrisk	0	9 597
Kabel-TV	38 980	35 791
Fastighetsskatt	86 147	83 341
Korr. fastighetsskatt	8 817	0
Summa	178 405	160 022

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	313
Tele- och datakommunikation	1 154	1 347
Revisionsarvoden extern revisor	48 750	43 750
Styrelseomkostnader	542	5 300
Fritids och trivselkostnader	7 131	693
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	47 010	45 686
Pantsättningskostnad	8 142	0
Administration	2 459	15 556
	0	0
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa	121 391	118 257

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	148 187	62 626
Dröjsmålsränta	11	0
Övriga räntekostnader	65	31
Övriga finansiella kostnader	53	0
Summa	148 316	62 657

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 772 714	8 772 714
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 772 714	8 772 714
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 061 582	-2 968 259
Årets avskrivning	-93 324	-93 323
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 154 906	-3 061 582
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 617 808	5 711 132
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>194 540</i>	<i>194 540</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 168 000	25 168 000
Taxeringsvärde mark	55 992 000	55 992 000
Summa	81 160 000	81 160 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	239 100	164 600
Inköp	0	74 500
Utgående anskaffningsvärde	239 100	239 100
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-178 258	-150 561
Avskrivningar	-14 904	-27 697
Utgående avskrivning	-193 162	-178 258
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 938	60 842

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats	1 212	1 212
Summa	1 212	1 212

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 156	11 385
Skattefordringar	0	2 072
Klientmedel	0	1 112 837
Övriga kortfristiga fordringar	9 668	24 305
Transaktionskonto	212 471	0
Borgo räntekonto	745 017	0
Summa	986 312	1 150 599

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-02-02	4,69 %	2 848 927	2 857 067
Nordea	2025-12-17	0,95 %	2 848 270	2 879 230
Summa			5 697 197	5 736 297
Varav kortfristig del			2 910 847	2 888 027

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 208 857 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	22 790	9 550
Förutbet hyror/avgifter	253 300	236 097
Summa	276 090	245 647

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 867 000	7 867 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Elin Efraimsson
Ordförande

Erik Holmberg
Styrelseledamot

Erik Nilsson
Styrelseledamot

Niclas Töreki
Styrelseledamot

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

Tommy Ohlsson
Revisor, intern

Mazars
Åsa Thelin
Revisor, auktoriserad

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

<p>ERIK HOLMBERG Styrelseledamot Serienummer: 380c827dd2d87a[...]28792037cfcb1 IP: 157.180.xxx.xxx 2024-05-02 07:42:33 UTC</p> 	<p>ELIN EFRAIMSSON Ordförande Serienummer: 578434a7dfd090[...]3a9730e17ab97 IP: 212.222.xxx.xxx 2024-05-02 13:15:12 UTC</p> 
<p>ERIK NILSSON Styrelseledamot Serienummer: 0dc299804f505c[...]4b56c300bd96c IP: 90.129.xxx.xxx 2024-05-03 08:27:20 UTC</p> 	<p>NICLAS TÖREKI Styrelseledamot Serienummer: ff8ba776da0f77[...]fc10515b1f1bd IP: 94.234.xxx.xxx 2024-05-03 09:24:33 UTC</p> 
<p>TOMMY OHLSSON Revisor Serienummer: 28a25cfe5e1af1[...]7da5f973f3f51 IP: 130.237.xxx.xxx 2024-05-03 09:32:33 UTC</p> 	<p>Åsa Sofia Thelin Revisor På uppdrag av: Mazars AB Serienummer: 769840143492e7[...]bafabbd3ce76e IP: 217.16.xxx.xxx 2024-05-03 11:06:40 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: XOXGS-08J7B-Y4CS1-QD8EE-AWEKP-7JPPY

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Eken 2 upa för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bf Eken 2 upa:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bf Eken 2 upa enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bf Eken 2 upa för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bf Eken 2 upa enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorans ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

Mazars AB

Åsa Thelin

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Sofia Thelin

Revisor

På uppdrag av: Mazars AB

Serienummer: 769840143492e7[...]bafabbd3ce76e

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-05-03 11:07:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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

Rapport från lekmannarevisor (s.k. internrevisor)

Jag har granskat styrelsens förslag till årsredovisning och styrelsens förvaltning genom protokollen från åtta av elva protokollförda styrelsemöten under år 2023–2024 för Bostadsföreningen Eken nr 2 upa och särskilt protokollen från de första sex styrelsemötena som ägde rum under år 2023. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med bostadsföreningens stadgar.

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

Baserat på min granskning anser jag att:

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

Slutsats

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

Stockholm enligt datum för digital signatur

Tommy Ohlsson
lekmannarevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOMMY OHLSSON

Revisor

Serienummer: 28a25cfe5e1af1[...]7da5f973f3f51

IP: 130.237.xxx.xxx

2024-05-03 11:17:13 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>