

# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Eken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kållandsö 3	2014	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 4 574 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Alen Brkovic	Vice ordförande
Carl Göran Torsten Ahlforn	Ordförande
Sander Douwe De Vries	Sekreterare
Lena Stolt	Ledamot
Thomas Stefan Edlund	Ledamot
Andrew Macpherson	Suppleant
Björn Erik Gustaf Blomquist	Suppleant
Linda Cecilia Hammarström	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Stampsplning - Rekommendation vart 7:e år
- 2023 ● OVK och ventilationsarbeten Görs nästa gång 2029
- 2024 ● Byte av varmvattenmätare i alla lägenheter. Rekommendation vart 10 år
- 2025 ● Byte av ventilationsfilter i alla lägenheter ( vartannat år) Byte av brandvarnare ( vart 10 år, Ny TV box och router till alla lägenheter

### Planerade underhåll

- 2026 ● Takspolning, inoljning av bänk och bord på gården

### **Avtal med leverantörer**

Avfallshämtning	Prezero
Bildskärmarna	Atea Serviceavtal Bildskärmarna
Bildskärmarna Programvarulicens	AteaSmartsign
Bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal	Fortum
Elnät	Ellevio
Energistyrning	Kiona/e-gain
Energiövervakning	KTC
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Trygg Hansa
Hissbesiktning	Kiwa
Hisserviceavtal	KONE AB
Köldmediamätning	Team Wählin/IVT värmepumpar
Laddstolpar	Voltiva/Eways
Parkeringsövervakning	Apcoa Parking Sverige AB
Rengöring av sopkärl	Miljöhuset i Stockholm AB
Revision	PWC/Borev
Snöröjning av gemensamhetsanläggning	Peab
Städning	KEAB gruppen
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra
Teknisk fastighetsförvaltning	JM@home
Trapphusmattor	Elis
Utemiljö	Habitek Skötsel
Varmvattenmätning	Minol/Brunata
Vinterunderhåll	Habitek Vinter/Stofar

### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kållandsö GA:1, som omfattar körbana, belysningsstolpar och trottoarer tillsammans med Kållandsö 2 och Kållandsö 4, samt Kållandsö GA:2 som omfattar körbana, parkeringsplatser, trottoar, belysningsstolpar inkl ledningar och dagvattensystem tillsammans med Kållandsö 2. Föreningens andel i GA:1 är 43,8 procent och i GA:2 21 procent.

### **Övrig verksamhetsinformation**

Habitek har gått i konkurs. Vi har skapat nytt avtal för vinterunderhåll med Stofar. Nytt avtal för utemiljö beslutas 2026

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgiften 2025/07/01 med 5% på grund av ökade kostnader.

Omsättning av ett lån skedde 2025/03/25 från 1.04% till 3.37%.

### Förändringar i avtal

Nytt avtal har träffats med SBC om Teknisk förvaltning från 1 juli 2026

Nytt avtal med Borev revision har träffas.

Nytt avtal träffas med Stofar för vinterunderhåll pga att Habitek har gått i konkurs. Nytt avtal har träffats med CWS Hygiene för rengöring/utbyte av trapphusmattor.

### Övriga uppgifter

En uppdatering av energideklarationen har skett som görs var 10 år.

Vi har tagit fram en uppdaterad underhållsplan i digital form för att passa med K3 redovisning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 367 743	4 186 699	4 024 047	3 877 770
Resultat efter fin. poster	-1 288 863	-82 733	-114 449	144 970
Soliditet (%)	80	80	80	79
Yttre fond	1 104 527	1 044 027	1 024 844	860 184
Taxeringsvärde	150 000 000	147 000 000	147 000 000	147 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	878	840	811	786
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	91,3	91,4	91,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 384	8 598	8 820	9 034
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 384	8 598	8 820	9 034
Sparande / kvm totalyta, kr	236	272	298	337
Elkostnad / kvm totalyta, kr	74	85	52	45
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	68	72	51	40
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	46	29	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	189	203	132	110
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,16	1,58	1,27	1,24
Räntekänslighet (%)	9,54	10,23	10,87	11,49

**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.

Kostnader för vatten (totalt 74 031 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Upplysning vid förlust

Bokföringen och Årsredovisningen har ändrats enligt nya obligatoriska regler från K2 till K3, vilket inneburit att avskrivningarna ökat och resultatet därför visar på ett bokföringsmässigt underskott, men det påverkar dock inte kassaflödet, som fortfarande är positivt. Räntekostnaderna och andra kostnader har ökat som gör att vi behöver höja avgifterna något under 2026. Vi ser kontinuerligt över våra kostnader och har upphandlat mer kostnadseffektiva nya avtal med några nya leverantörer för 2026

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	94 750 000	-	-	94 750 000
Upplåtelseavgifter	64 995 000	-	-	64 995 000
Fond, yttre underhåll	1 044 027	-49 500	110 000	1 104 527
Balanserat resultat	236 166	-33 233	-110 000	92 933
Årets resultat	-82 733	82 733	-1 288 863	-1 288 863
<b>Eget kapital</b>	<b>160 942 460</b>	<b>0</b>	<b>-1 288 863</b>	<b>159 653 597</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	202 933
Årets resultat	-1 288 863
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
<b>Totalt</b>	<b>-1 195 930</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	56 488
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 139 442</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 367 744	4 186 699
Övriga rörelseintäkter	3	19 820	24 100
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 387 564</b>	<b>4 210 799</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 131 472	-2 048 346
Övriga externa kostnader	9	-257 660	-233 143
Personalkostnader	10	-145 417	-126 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 312 124	-1 276 468
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 846 672</b>	<b>-3 684 865</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-459 109</b>	<b>525 934</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 743	22 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-839 497	-631 017
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-829 754</b>	<b>-608 667</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 288 863</b>	<b>-82 733</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 288 863</b>	<b>-82 733</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	196 628 025	198 940 149
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>196 628 025</b>	<b>198 940 149</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>196 628 025</b>	<b>198 940 149</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 856	10 080
Övriga fordringar	13	125 677	133 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	179 053	138 861
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>311 586</b>	<b>282 834</b>
<b>Kassa och bank</b>			
SBC klientmedel i SHB		1 891 128	1 889 219
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 891 128</b>	<b>1 889 219</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 202 714</b>	<b>2 172 053</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>198 830 739</b>	<b>201 112 202</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		159 745 000	159 745 000
Fond för yttre underhåll		1 104 527	1 044 027
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>160 849 527</b>	<b>160 789 027</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		92 933	236 166
Årets resultat		-1 288 863	-82 733
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 195 930</b>	<b>153 433</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>159 653 597</b>	<b>160 942 460</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	27 444 750	23 448 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 444 750</b>	<b>23 448 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 904 000	15 877 750
Leverantörsskulder		153 814	189 256
Övriga kortfristiga skulder		7 833	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	666 745	654 236
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 732 392</b>	<b>16 721 242</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>198 830 739</b>	<b>201 112 202</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-459 109</b>	<b>525 934</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 312 124	1 276 468
	<b>1 853 015</b>	<b>1 802 402</b>
Erhållen ränta	9 743	22 350
Erlagd ränta	-857 374	-659 596
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 005 384</b>	<b>1 165 156</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 753	-148 527
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 777	196 954
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>979 408</b>	<b>1 213 583</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-977 500	-1 017 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-977 500</b>	<b>-1 017 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 908</b>	<b>196 083</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 889 219</b>	<b>1 693 137</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 891 128</b>	<b>1 889 219</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Eken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 bredband, 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:

Laddstolpar	6,67 %
Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,42 %
Fasader	3,00 %
Balkonger	3,10 %
Fönster	2,27 %
Stamledningar VA	2,27 %
Stamledningar Värme	1,33 %
Styr & övervakning	6,19 %
Ventilation	4,42 %
El	1,86 %
Hissar	3,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

## 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 769 918	3 592 074
Hysesintäkter p-plats	222 105	197 243
Hysesintäkter förråd	85 428	81 395
Bredband	174 137	174 240
Varmvatten, moms	74 031	77 401
Elintäkter laddstolpe	0	3 600
Elintäkter laddstolpe moms	17 818	20 916
Pantsättningsavgift	2 940	7 926
Överlåtelseavgift	4 410	11 224
Administrativ avgift	1 764	6 029
Andrahandsuthyrning	15 190	14 654
Öres- och kronutjämning	2	-3
<b>Summa</b>	<b>4 367 744</b>	<b>4 186 699</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	17 820	0
Övriga intäkter	2 000	0
Försäkringsersättning	0	24 100
<b>Summa</b>	<b>19 820</b>	<b>24 100</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	181 335	166 376
Fastighetsskötsel gård enl avtal	88 452	108 413
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 500	0
Larm och bevakning	1 649	0
Städning enligt avtal	98 514	102 127
Hissbesiktning	6 419	6 209
Energideklarationer	14 063	0
Brandskydd	38 548	26 709
Myndighetstillsyn	0	1 410
Gårdkostnader	2 363	8 430
Gemensamma utrymmen	2 963	2 963
Sophantering	13 559	12 261
Garage/parkering	2 963	11 603
Snöröjning/sandning	53 767	135 676
Serviceavtal	143 695	21 176
Mattvätt/Hyrmattor	38 728	54 413
Förbrukningsmaterial	3 183	15 608
<b>Summa</b>	<b>696 700</b>	<b>673 373</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 363
Installationer	17 406	0
Trapphus/port/entr	7 954	0
Dörrar och lås/porttele	41 943	2 981
VVS	0	12 246
Värmeanläggning/undercentral	0	6 739
Ventilation	0	688
Elinstallationer	17 025	1 300
Hissar	36 533	79 312
Mark/gård/utemiljö	14 092	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 831
<b>Summa</b>	<b>134 953</b>	<b>111 460</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	0	49 500
Ventilation	56 488	0
<b>Summa</b>	<b>56 488</b>	<b>49 500</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	340 061	389 006
Uppvärmning	310 391	328 994
Vatten	212 826	209 203
Sophämtning/renhållning	88 143	90 797
Grovsopor	0	6 359
<b>Summa</b>	<b>951 421</b>	<b>1 024 359</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	124 956	10 374
Kabel-TV	40 389	0
Bredband	126 565	179 280
<b>Summa</b>	<b>291 910</b>	<b>189 654</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 106	369
Tele- och datakommunikation	3 772	1 331
Inkassokostnader	532	1 491
Revisionsarvoden extern revisor	62 275	64 275
Styrelseomkostnader	2 389	2 851
Fritids och trivselkostnader	83	0
Föreningskostnader	2 258	3 557
Förvaltningsarvode enl avtal	127 997	122 233
Överlåtelsekostnad	8 232	12 036
Pantsättningskostnad	4 410	10 320
Administration	5 855	6 230
Konsultkostnader	38 750	8 450
<b>Summa</b>	<b>257 660</b>	<b>233 143</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	105 000
Arbetsgivaravgifter	27 817	21 908
<b>Summa</b>	<b>145 417</b>	<b>126 908</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	838 358	631 017
Dröjsmålsränta	1 139	0
<b>Summa</b>	<b>839 497</b>	<b>631 017</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	209 772 415	209 772 415
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>209 772 415</b>	<b>209 772 415</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 832 266	-9 555 798
Årets avskrivning	-2 312 124	-1 276 468
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 144 390</b>	<b>-10 832 266</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>196 628 025</b>	<b>198 940 149</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 091 360</i>	<i>57 091 360</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	117 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	38 000 000
<b>Summa</b>	<b>150 000 000</b>	<b>147 000 000</b>

**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	125 677	111 984
Momsavräkning	0	20 547
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 362
<b>Summa</b>	<b>125 677</b>	<b>133 893</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	50 365	24 745
Förutbet försäkr premier	119 243	114 116
Förutbet kabel-TV	256	0
Förutbet bredband	5 290	0
Upplupna intäkter	3 899	0
<b>Summa</b>	<b>179 053</b>	<b>138 861</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2030-03-25	3,37 %	14 900 250	14 910 750
Swedbank hypotek AB	2028-11-24	2,80 %	8 440 000	8 600 000
Swedbank hypotek AB	2026-02-25	0,83 %	9 933 500	9 940 500
Swedbank hypotek AB	2027-02-25	1,71 %	5 075 000	5 875 000
<b>Summa</b>			<b>38 348 750</b>	<b>39 326 250</b>
Varav kortfristig del			10 904 000	15 877 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 461 250 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	403	1 547
Uppl kostnad Städning entrepr	8 496	8 114
Uppl kostn el	39 145	37 385
Uppl kostnad Värme	39 600	37 754
Uppl kostn räntor	23 594	41 471
Uppl kostn vatten	34 189	30 779
Uppl kostnad Sophämtning	15 983	11 821
Uppl kostnad arvoden	108 001	105 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	33 934	33 000
Förutbet hyror/avgifter	363 400	347 365
<b>Summa</b>	<b>666 745</b>	<b>654 236</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-28.

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

---

Alen Brkovic  
Vice ordförande

---

Carl Göran Torsten Ahlforn  
Ordförande

---

Lena Stolt  
Ledamot

---

Sander Douwe De Vries  
Sekreterare

---

Thomas Stefan Edlund  
Ledamot

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

---

Borev Revision AB  
Sanna Lindqvist  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.03.2026 11:34

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 02.03.2026 15:37

**DOCUMENT ID:**

H1ZX3xXQtWx

**ENVELOPE ID:**

SJXngmmYWg-H1ZX3xXQtWx

**DOCUMENT NAME:**

Bostadsrättsföreningen Södra Eken, 769625-6432 - Årsredovisning 2025.pdf

21 pages

**SHA-512:**

4defbfe023256f9afafc32353bfcc48d2d2adf303a81111e64e7dcb11b1c0f203bbcb201de0fb15283889366fa6ff3b0ff0d05de1f13bedcddab09d5c79f67d9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Margareta Stolt lebergh@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 15:51 02.03.2026 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.71.239
2. Thomas Stefan Edlund brf.thomas.edlund@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 16:11 02.03.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.104
3. Carl Göran Torsten Ahlforn goran.ahlforn@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 16:23 02.03.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.107.211
4. Sander Douwe De Vries sander.douwe@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 08:25 03.03.2026 08:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.219.44
5. Alen Brkovic a.m.brkovic@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 08:29 03.03.2026 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.71.238
6. Sanna Karin Helena Lindqvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	03.03.2026 11:34 03.03.2026 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## 📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed