

Årsredovisning 2025

Brf Enen 7

769613-8291



 ryHnaJa2-g-r1fBnTkp3WI

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Enen 7

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

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. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-11 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
Enen 7	2013	Solna

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Hasselstigen 2, Erik Sandbergs gata 20 och Råsundavägen 139.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1970.

Föreningen äger marken som hör till fastigheten. Markarealen är 2 111 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 909 kvm, varav 3 669 kvm utgör lägenhetsyta och 240 kvm lokalyta. I föreningen finns 14 parkeringsplatser och 2 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser. Kölistan administreras av föreningen. Föreningen har under året upprättat nya hyreskontrakt för samtliga parkeringsplatser.

Föreningen har totalt 61 lägenheter som är fördelade enligt nedan:

Lägenhetsfördelning:

41 st 2 rum och kök

20 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 56 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt. Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Styrelsens sammansättning

Lennart Bjurström	Ordförande
Anton Bernell	Styrelseledamot
Farhad Rezai	Styrelseledamot
Jakob Berggren	Styrelseledamot
Britmarie Ytterberg	Suppleant
Elsa Hane	Suppleant

Valberedning

Nathalie Bringeland

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Utförda historiska underhåll

2014	●	Bergvärmeinstallation
2016	●	Relining av liggande stammar Byte av två tvättmaskiner
2017	●	Fönsterrenovering Spolning av stammar
2018	●	Byte av entréportar och glaspartier Ombyggnad av soprum till garage
2019	●	Hissmodernisering Anläggning av 5 nya parkeringsplatser
2020	●	Målning av trapphus och dörrar
2021	●	Nya balkonger Nya branddörrar vind, elrum m fl
2022	●	Spolning av stammar Målning av källargolv

- 2022-2023** ● Renovering av tak
- 2024** ● Nytt inpasseringssystem
Installation av nödbelysning i vindsutrymme
Installation av energibesparande tvättmaskin och torktumlare samt nytt fläktsystem torkrum
Byte av garageportar
- 2025** ● Ventilationsinstallation Juniper Tree (lokal 6/7)

Avtal med leverantörer

Ekonomiska förvaltning Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel Driftia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Försäljning av hyresrätt inbringade netto 4,3 miljoner. Återbetalning av moms 210 000. Styrelsen har under året fortsatt arbeta under mantrat "Prioritera amortera". Som framgår av kassaflödesanalysen har vi amorterat nästan 10 miljoner kronor i år. Det har inneburit att vi har sänkt skuldsättningen per kvm med mer än 3 000 kr och lyckats komma ner under 10 000 kr/kvm. Samtidigt har vi ökat sparandet med över 100 kr jämfört med 2024. Årsavgifter har höjts med 5% från och med 1 april 2025.

Förändringar i avtal

Omförhandlat TV och Bredbandsavtal med Tele2 vilket sänkte årskostnaden med cirka 40 000 och höjde hastigheten till 1000/50.

Övriga uppgifter

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026=1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026=592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 303 951	3 961 495	3 831 621	3 566 783
Resultat efter fin. poster	-525 623	-558 757	134 485	-4 618 621
Soliditet (%)	80	73	72	72
Yttre fond	510 000	450 933	0	0
Taxeringsvärde	138 405 000	130 361 000	130 361 000	130 361 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	886	859	826	745
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,0	70,8	67,2	67,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 371	10 502	10 743	10 796
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 294	8 780	8 819	8 863
Sparande / kvm totalyta, kr	232	112	176	186
Elkostnad / kvm totalyta, kr	114	109	96	149
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	36	32	48	34
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	44	27	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	208	185	171	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,58	3,46	3,12	1,81
Räntekänslighet (%)	8,32	12,22	13,00	14,50

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 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

Driftskostnaderna ökade med cirka 700 tkr, varav merparten drevs av reparationer av en hyresrätt för att möjliggöra försäljning som inbringade 5 mkr till föreningen. Vi sänkte övriga externa kostnader med 100 tkr men efter personal och avskrivningar hamnar vi på en ökning av kostnaderna på 670 tkr. Tack vare höjning av avgifterna har vi kunnat öka rörelseintäkterna med 580 tkr men rörelseresultatet stannade på 475 tkr vilket är en försämrning med 90 000 kr. Efter finansiella poster som sänktes med 125 tkr blev det slutliga resultatet -525 tkr. Genom den stora amorteringen under året förväntas lägre räntekostnader framgent och att vi uppnår en ekonomi i balans.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	95 207 383	-	1 999 336	97 206 719
Upplåtelseavgifter	14 419 066	-	3 000 664	17 419 730
Fond, yttre underhåll	450 933	-	59 067	510 000
Balanserat resultat	-14 253 010	-558 757	-59 067	-14 870 834
Årets resultat	-558 757	558 757	-525 623	-525 623
Eget kapital	95 265 615	0	4 474 377	99 739 992

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 870 834
Årets resultat	-525 623
Totalt	-15 396 457

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	510 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 020 000
Balanseras i ny räkning	-14 886 457
	-15 396 457

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 303 951	3 961 495
Övriga rörelseintäkter	3	244 753	4 699
Summa rörelseintäkter		4 548 704	3 966 194
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 944 339	-2 242 570
Övriga externa kostnader	8	-419 484	-518 208
Personalkostnader	9	-172 182	-125 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-537 192	-514 155
Summa rörelsekostnader		-4 073 197	-3 400 461
RÖRELSERESULTAT		475 506	565 733
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 942	66 755
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 057 071	-1 191 244
Summa finansiella poster		-1 001 129	-1 124 489
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-525 623	-558 757
ÅRETS RESULTAT		-525 623	-558 757

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	122 888 057	123 365 753
Maskiner och inventarier	12	404 698	464 194
Summa materiella anläggningstillgångar		123 292 755	123 829 947
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		123 292 755	123 829 947
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 394	25 687
Övriga fordringar	13	20 971	137 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	200 367	193 719
Summa kortfristiga fordringar		246 732	357 120
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	401 198	0
Summa kortfristiga placeringar		401 198	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 281 191	6 187 041
Summa kassa och bank		1 281 191	6 187 041
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 929 121	6 544 162
SUMMA TILLGÅNGAR		125 221 876	130 374 109

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 626 449	109 626 449
Fond för yttre underhåll		510 000	450 933
Summa bundet eget kapital		115 136 449	110 077 382
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 870 834	-14 253 010
Årets resultat		-525 623	-558 757
Summa fritt eget kapital		-15 396 457	-14 811 767
SUMMA EGET KAPITAL		99 739 992	95 265 615
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	21 105 046
Övriga långfristiga skulder		45 062	45 062
Summa långfristiga skulder		45 062	21 150 108
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	24 605 042	13 205 460
Leverantörsskulder		54 741	59 755
Skatteskulder		272 254	263 579
Övriga kortfristiga skulder		8 422	13 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	496 362	416 367
Summa kortfristiga skulder		25 436 821	13 958 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 221 876	130 374 109

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	475 506	565 733
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	537 192	514 155
	1 012 698	1 079 888
Erhållen ränta	50 635	42 865
Erlagd ränta	-1 057 071	-1 191 244
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 262	-68 491
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	115 695	-417
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	78 854	-142 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 811	-211 574
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-451 770
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-451 770
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	5 000 000	4 000 000
Amortering av lån	-9 705 464	-162 818
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 705 464	3 837 182
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 504 653	3 173 838
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 187 041	3 013 203
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 682 389	6 187 041

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Enen 7 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Installationer	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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.

Kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 876 319	2 712 329
Hysesintäkter, bostäder	518 449	605 617
Hysesintäkter, lokaler	435 697	428 988
Hysesintäkter garage och p-plats	133 941	116 472
Bredband internetanslutning	79 680	76 966
Övriga intäkter	224 086	0
Pantförskrivningsavgift	9 393	6 912
Överlåtelseavgift	8 783	8 478
Andrahandsuthyrning	17 603	5 733
Summa	4 303 951	3 961 495

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	10	4 699
Återvunnen moms	244 743	0
Summa	244 753	4 699

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	165 828	141 747
Städning	54 776	71 154
Besiktning och service	114 959	97 257
Trädgårdsarbete	2 627	16 417
Snöskottning	4 319	29 163
Summa	342 509	355 738

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	200 863	208 680
Planerat underhåll	1 098 935	481 432
Summa	1 299 797	690 112

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	444 178	427 105
Uppvärmning	140 622	125 309
Vatten	228 991	171 605
Sophämtning	114 508	109 406
Summa	928 299	833 424

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	93 908	90 054
Kabel-TV/Bredband	140 611	140 201
Fastighetsskatt	139 214	133 040
Summa	373 733	363 295

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 309	9 115
Övriga förvaltningskostnader	171 991	195 990
Konsultkostnader	2 875	121 450
Revisionsarvoden	35 230	33 382
Ekonomisk förvaltning	141 658	137 656
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	43 246	5 225
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	18 176	15 390
Summa	419 484	518 208

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	78 750
Löner, arbetare	16 000	20 000
Sociala avgifter	38 582	26 778
Summa	172 182	125 528

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 055 659	1 190 322
Övriga räntekostnader	1 412	922
Summa	1 057 071	1 191 244

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 375 422	128 375 422
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	128 375 422	128 375 422
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 009 669	-4 531 973
Årets avskrivning	-477 696	-477 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 487 365	-5 009 669
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	122 888 057	123 365 753
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 468 594</i>	<i>57 468 594</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 381 000	58 286 000
Taxeringsvärde mark	75 024 000	72 075 000
Summa	138 405 000	130 361 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	571 448	119 678
Årets inköp	0	451 770
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	571 448	571 448
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-107 254	-70 795
Årets avskrivning	-59 496	-36 459
Utgående ackumulerad avskrivning	-166 750	-107 254
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	404 698	464 194

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 429	135 288
Övriga fordringar	5 542	2 426
Summa	20 971	137 714

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 820	37 244
Försäkringspremier	64 587	61 616
Kabel-TV/Bredband	24 802	35 272
Förvaltning	36 962	35 698
Inkomsträntor	29 196	23 889
Summa	200 367	193 719

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	401 198	0
Summa	401 198	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÅNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-07-14	3,90 %	12 874 716	12 927 828
SBAB	2026-04-16	2,54 %	3 500 000	13 000 000
SBAB	2026-05-11	3,85 %	8 230 326	8 382 678
Summa			24 605 042	34 310 506
Varav kortfristig del			24 605 042	13 205 460

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 555 827 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 354	0
Städning	3 582	0
El	49 776	56 781
Uppvärmning	13 904	11 382
Beräknat revisionsarvode	26 000	25 000
Löner	29 400	0
Sociala avgifter	9 237	0
Förutbetalda avgifter/hyror	354 109	323 204
Summa	496 362	416 367

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

57 581 500

2024-12-31

57 581 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna har höjts med 3% från och med 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Solna

Anton Bernell
Styrelseledamot

Farhad Rezai
Styrelseledamot

Jakob Berggren
Styrelseledamot

Lennart Bjurström
Ordförande

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

Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 12:07

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 15.04.2026 12:51

DOCUMENT ID:

r1fBnTkp3Wl

ENVELOPE ID:

ryHnaJa2-g-r1fBnTkp3Wl

DOCUMENT NAME:

Brf Enen 7, 769613-8291 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

8f06467df91bb19adb3cbabbecda57ec5ef6e3ba085b9b
e111767a2de7a014987c653ab293b0d40751abf40a072
a54efa1d1f868fd59d2e50b1208349daaa736

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. ANTON BERNELL bernell_9@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 14:48 15.04.2026 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.60.215
2. Jakob Berggren jjakob.berggren@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 21:32 15.04.2026 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.139.8
3. LENNART INGEVALD BJURSTRÖM lennart_bjurstrom@outlook.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:54 16.04.2026 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.85
4. FARHAD REZAI faradrezai@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 20:35 16.04.2026 18:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.75.139
5. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 12:07 17.04.2026 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.51.123

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Enen 7
Org.nr. 769613-8291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enen 7 för år 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 den 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. Den 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 upphöra med verksamheten.

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 Brf Enen 7 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehttipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 12:07

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 15.04.2026 12:51

DOCUMENT ID:

SkgS3a1T3bx

ENVELOPE ID:

r1EhT1T2be-SkgS3a1T3bx

DOCUMENT NAME:

enen rb25.pdf

4 pages

SHA-512:

882a52cad64c03e1b8d35c1f1f3b941beb52803cf286f35
4fb60632e8e92cfd905c2e874f1ff311d4fb6d5fc6de66c2
9153091986876c7220c8b1f8ae551c057

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	17.04.2026 12:07	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	17.04.2026 12:07	Low	IP: 85.231.51.123

* 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