# Årsredovisning 2025
# Brf Enen 7

769613-8291

ryHnaJa2-g-r1fBnTkp3Wl

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**

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Enen 7 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-20. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

_____

Ort och datum

_____

Underskrift

_____

Namnförtydligande

ryHnaJa2-g-r1fBnTkp3Wl

# 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.

ryHnaJa2-g-r1fBnTkp3WI

# 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

ryHnaJa2-g-r1fBnTkp3WI

**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 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift 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).

ryHnaJa2-g-r1fBnTkp3Wl

## 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 försämring 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 föreningsstämmans 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.

ryHnaJa2-g-r1fBnTkp3WI

# 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** |

ryHnaJa2-g-r1fBnTkp3Wl

# 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** |

ryHnaJa2-g-r1fBnTkp3Wl

# 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** |

ryHnaJa2-g-r1fBnTkp3WI

# 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 |
| Hyresintäkter, bostäder | 518 449 | 605 617 |
| Hyresintäkter, lokaler | 435 697 | 428 988 |
| Hyresintäkter 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** |

ryHnaJa2-g-r1fBnTkp3WI

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 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 utgående restvärde ingår mark med* | *57 468 594* | *57 468 594* |
| | | |
| **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-Ã¤NDRINGSDAG | RÃ¤NTESATS 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** |

ryHnaJa2-g-r1fBnTkp3WI

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 57 581 500 | 57 581 500 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

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

ryHnaJa2-g-r1fBnTkp3WI

# 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

ryHnaJa2-g-r1fBnTkp3WI

SEALED BY Verified RYHNAJA2-G-R1FBNTKP3WL

# 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:**
8f06467df91bb19adb3cbabbecda57ec5ef6e3ba085b9be111767a2de7a014987c653ab293b0d40751abf40a072a54efa1d1f868fd59d2e50b1208349daaa736

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

# 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:



r1EhT1T2be-SkgS3a1T3bx

• 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.



r1EhT1T2be-SkgS3a1T3bx

**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.



r1EhT1T2be-SkgS3a1T3bx

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



r1EhT1T2be-SkgS3a1T3bx

SEALED BY Verified R1EHT1T2BE-SKGS3A1T3BX

# 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:**
882a52cad64c03e1b8d35c1f1f3b941beb52803cf286f354fb60632e8e92cfd905c2e874f1ff311d4fb6d5fc6de66c29153091986876c7220c8b1f8ae551c057

## 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