



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eken i Stenkullen

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Lerum.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Oryd 1:171	2019	Lerum
Oryd 1:172	2019	Lerum
Oryd 1:173	2019	Lerum

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2020 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 984 kvm. Byggnadernas totalyta är 984 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Andersson	Ordförande
Gustaf Linse Boström	Styrelseledamot
Joakim Svanlund	Styrelseledamot
Niklas Svanlund	Styrelseledamot

Valberedning

Anna Werinius

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-26. Standgeändring ang K3 samt Framtida styrelsekonstellationer.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Avtal med leverantörer

Elförsörjning	Lerum Energi
Försäkringsbolag	Dina Försäkringar
Lån	Danske Bank Sverige filial
Revisor	Kpmg
Snöröjning	Gotab
VA - Avfall	Lerums Kommun VA-Avfall

Övrig verksamhetsinformation

Vi har under 2025 utfört 2 städdagar, en på våren och en på hösten i vanlig ordning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av avgifter.

Ett lån har tecknats om med ränta på 2,65.

Förändringar i avtal

Avtal med Gotab har gått från bundet till löpande med 1 års uppsägningstid

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	823 494	829 956	646 652	649 472
Resultat efter fin. poster	-275 373	-108 003	-290 391	-183 519
Soliditet (%)	72	71	71	71
Yttre fond	440 001	328 334	216 667	105 000
Taxeringsvärde	22 152 000	20 952 000	17 805 000	17 805 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	832	832	585	582
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	98,6	89	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 742	11 844	11 947	12 049
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 742	11 844	11 947	12 049
Sparande / kvm totalyta, kr	225	151	-33	117
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	29	34	38
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	70	51	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	94	99	85	89
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	3,40	3,59	2,18
Räntekänslighet (%)	14,12	14,24	18,40	-

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

Ökade avskrivningskostnader pga omläggningen K3.

Tidigare minusresultat minskar pga tidigare hyreshöjning. Vi kommer successivt ikapp.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	30 000 000	-	-	30 000 000
Fond, yttre underhåll	328 334	-	111 667	440 001
Balanserat resultat	-833 389	-108 004	-111 667	-1 053 060
Årets resultat	-108 004	108 004	-275 373	-275 373
Eget kapital	29 386 941	0	-275 373	29 111 568

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-941 393
Årets resultat	-275 373
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 667
Totalt	-1 328 433

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	9 251
Balanseras i ny räkning	-1 319 182

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	823 494	829 956
Summa rörelseintäkter		823 494	829 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-173 737	-175 475
Övriga externa kostnader	7	-78 212	-84 232
Personalkostnader	8	-23 655	-23 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-487 909	-256 476
Summa rörelsekostnader		-763 513	-539 840
RÖRELSERESULTAT		59 981	290 117
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		605	381
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-335 960	-398 501
Summa finansiella poster		-335 355	-398 120
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-275 373	-108 004
ÅRETS RESULTAT		-275 373	-108 004

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	40 522 082	41 009 991
Summa materiella anläggningstillgångar		40 522 082	41 009 991
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 522 082	41 009 991
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 684	0
Övriga fordringar	11	74	71
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	9 639	2 250
Summa kortfristiga fordringar		15 397	2 321
Kassa och bank			
Kassa och bank		41 743	43 723
SBC klientmedel i SHB		189 012	79 237
Summa kassa och bank		230 754	122 960
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		246 151	125 281
SUMMA TILLGÅNGAR		40 768 233	41 135 271

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 000 000	30 000 000
Fond för yttre underhåll		440 001	328 334
Summa bundet eget kapital		30 440 001	30 328 334
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 053 060	-833 389
Årets resultat		-275 373	-108 004
Summa ansamlad förlust		-1 328 433	-941 393
SUMMA EGET KAPITAL		29 111 568	29 386 941
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	3 848 156
Summa långfristiga skulder		0	3 848 156
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	11 553 828	7 806 504
Leverantörsskulder		5 375	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	97 463	92 170
Summa kortfristiga skulder		11 656 666	7 900 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 768 233	41 135 271

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	59 981	290 117
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	487 909	256 476
	547 890	546 593
Erhållen ränta	605	381
Erlagd ränta	-336 367	-399 373
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	212 128	147 600
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 076	11 742
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 575	5 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208 627	164 369
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 832	-100 832
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 832	-100 832
ÅRETS KASSAFLÖDE	107 795	63 537
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	122 960	59 422
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	230 754	122 960

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eken i Stenkullen 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 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:

Stomme och grund	1,29 %
Yttertak	2,76 %
Fasader	2,76 %
Balkonger	1,75 %
Fönster	1,75 %
Stamledningar VA	2,14 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Ventilation	3,86 %
El	2,14 %

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	755 136	755 136
Vatten	63 360	63 360
Pantsättningsavgift	882	0
Överlåtelseavgift	4 116	11 460
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	823 494	829 956

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Snöröjning/sandning	25 813	30 500
Förbrukningsmaterial	0	870
Summa	25 813	31 370

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	9 251	0
Summa	9 251	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	25 157	28 800
Vatten	67 457	68 610
Sophämtning/renhållning	34 320	28 403
Summa	126 934	125 813

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	11 739	18 292
Summa	11 739	18 292

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Juridiska åtgärder	2 500	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 500	32 500
Styrelseomkostnader	363	420
Föreningskostnader	488	5 111
Förvaltningsarvode enl avtal	23 984	23 126
Överlåtelsekostnad	2 058	10 030
Pantsättningskostnad	1 470	0
Administration	2 876	3 364
Konsultkostnader	11 235	9 681
Summa	78 212	84 232

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	18 000	18 000
Arbetsgivaravgifter	5 655	5 657
Summa	23 655	23 657

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	335 960	398 501
Summa	335 960	398 501

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	42 100 000	42 100 000
----------	------------	------------

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 100 000	42 100 000
---	-------------------	-------------------

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-1 090 010	-833 534
----------	------------	----------

Årets avskrivning	-487 909	-256 476
-------------------	----------	----------

Utgående ackumulerad avskrivning	-1 577 918	-1 090 010
---	-------------------	-------------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 200 000</i>	<i>11 200 000</i>
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	19 200 000	18 000 000
------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	2 952 000	2 952 000
---------------------	-----------	-----------

Summa	22 152 000	20 952 000
--------------	-------------------	-------------------

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	74	71
-------------	----	----

Summa	74	71
--------------	-----------	-----------

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader	1 250	2 250
------------------------	-------	-------

Förutbet försäkr premier	8 389	0
--------------------------	-------	---

Summa	9 639	2 250
--------------	--------------	--------------

NOT 13, SKULDER

TILL

KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-03-31	2,59 %	3 857 516	3 891 132
Danske Bank	2026-09-30	1,55 %	3 848 156	3 881 764
Danske Bank	2027-09-30	2,65 %	3 848 156	3 881 764
Summa			11 553 828	11 654 660
Varav kortfristig del			11 553 828	7 806 504

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 049 668 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	174	0
Uppl kostn el	2 392	3 044
Uppl kostn räntor	970	1 377
Uppl kostn vatten	17 068	13 682
Uppl kostnad Sophämtning	8 651	5 859
Förutbet hyror/avgifter	68 208	68 208
Summa	97 463	92 170

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 100 000	12 100 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga förändringar inom något som påverkar medlemmarna och inga planerade renoveringar/reparationer den kommande tiden.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Lerum

Christian Andersson
Ordförande

Gustaf Linse Boström
Styrelseledamot

Joakim Svanlund
Styrelseledamot

Niklas Svanlund
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 13:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 14:01

DOCUMENT ID:

rygT38biWe

ENVELOPE ID:

Byb9hnlbsZx-rygT38biWe

DOCUMENT NAME:

Brf Eken i Stenkullen, 769634-6944 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

c8c858e7d2a098855eecbbdec86baaf6407e567d5938833add762d23cf92fa61e46bd148a4d9a1132dce290d94b80e577f92f9a23a63a1654fa9dc46d32db88

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. JOAKIM SVANLUND Svanlund.joakim@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 14:11 25.03.2026 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.129.103
2. GUSTAF IVAR ARVID LINSE BOSTRÖM gustaf.ia.ahlqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 15:35 25.03.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.151.203
3. HANS CHRISTIAN ANDERSSON christian.h.andersson@telia.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 00:52 26.03.2026 00:30	eID Low	Swedish BankID IP: 212.37.9.9
4. NIKLAS SVANLUND Niklas.svanlund@hotmail.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:11 27.03.2026 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.134
5. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@azets.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 13:09 07.04.2026 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.85

* 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 Bostadsrättsföreningen Eken i Stenkullen, org.nr 769634-6944.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken i Stenkullen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eken i Stenkullen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- Företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- På något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 13:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 14:01

DOCUMENT ID:

rkgThLWj-e

ENVELOPE ID:

H1xq2hUWoWI-rkgThLWj-e

DOCUMENT NAME:

1. RB, Brf Eken i Stenkullen.pdf

2 pages

SHA-512:

b5ac3f3ccf1221ced9e2bee7f4703f40c2f3cfbf5a1fe1775

9a6675d7e892f316327a65d0669f0f7df473cfd136d240

d56bb8b47d0f6780c7755011c139d5ca

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	Signed	07.04.2026 13:10	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@azets.co m	Authenticated	07.04.2026 13:07	Low	IP: 208.56.29.85

* 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

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

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