Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Eken i Vallentuna
Org nr: 716416-4084

2025-01-01 – 2025-12-31



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Medlemsvinst

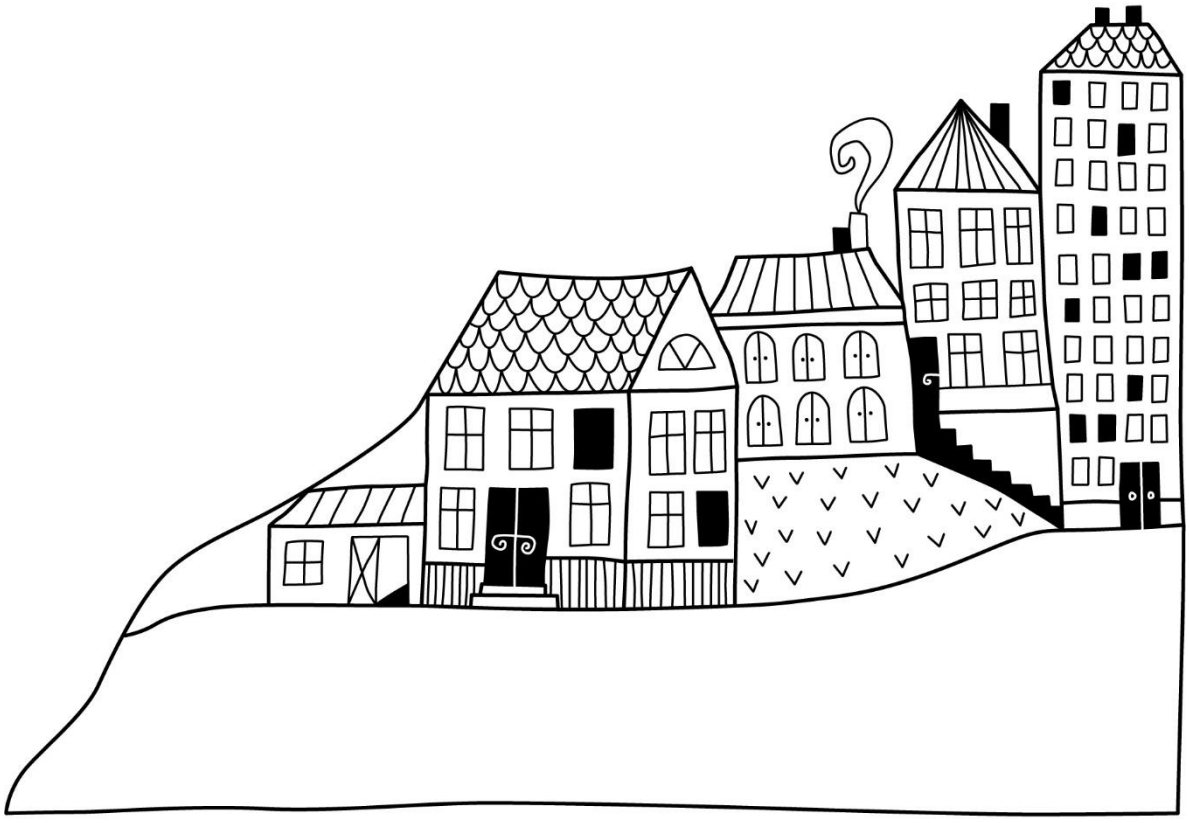
Riksbyggen Bostadsrättsförening Eken I Vallentuna är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.
Det här året uppgick beloppet till 900 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo I BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eken i Vallentuna får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 58 976 017 kr.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-06-14. Nuvarande ekonomiska plan registrades1986-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-23.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 810 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 073 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Vallentuna- Rickeby 1:63 Vallentuna Kommun. På fastigheterna finns 6st byggnader med 140 lägenheter samt 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985-1987. Föreningen har under året avslutat ombyggnation av 3 lokaler till 4 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	5 rum och kök	**Summa**
16	34	57	7	26	**140**

Dessutom tillkommer

Garageplatser	P-platser
68	72

Total tomtarea	21 613 m²
Total bostadsarea	10 875 m²
Total lokalarea	74 m²
Årets taxeringsvärde	176 030 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	184 004 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,65 % av föreningens nettoomsättning.

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Svefab	Fastighetsskötsel
Kiwa	Hisservice
Energi & Fastighetsteknik	Ventilationsservice
Fogel Mark & Trädgård	Trädgårdsskötsel
Ojas Fönsterputs & Städ	Städning
Tele 2	Digital TV
Ownit	Bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 794 tkr och planerat underhåll för 989 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Dokument-ID 09222115557577450334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden.

Underhållspalanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild component I byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent utrangeras den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponeneter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker I enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i januari 2025 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnade på 2 116 tkr/år. Av detta är 338 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 778 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekomenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 180 tkr. Avsättningen har gjorts med 180 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Rengöring och service ventilationsaggregat	931 130
Inköp porttelefon	57 506

Årets uppförda komponenter (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byggnation av 4 nya lägenheter i fd lokaler	14 957 575
Dränering	8 090 758

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Andersson	Ordförande	2026
Mats Laurell	Sekreterare 1	2027
Johnny Jonsson	Vice ordförande	2026
Marie Karlsson	Ledamot	2026
Aron Lundborg	Ledamot	2027
Boo Sjögren	Ledamot	2027
Miltos Vourkas	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Lindén	Suppleant	2026
Roger Ekerlin	Suppleant	2026
Bengt Edvinsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2026
Kerstin Bergström	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ove Ohlsson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anki Wangefelt, sammankallande	2026
Ann-Sofie Löf	2026
Marie Alnesjö	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I förskolans, av kommunen, uppsagda lokaler, port 27, har föreningen avslutat ombyggnaden till fyra lägenheter fördelat på tre (3) stycken 3 rok och en (1) stycken 4 rok.

Föreningen har gått över från K2 regelverket till K3 gällande redovisning.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-03-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 138 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 151	9 246	8 796	8 308	8 404
Resultat efter finansiella poster*	−736	−813	−310	−884	−668
Soliditet %*	42	32	35	35	35
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	93	91	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	889	838	793	738	738
Driftkostnader kr/kvm	587	557	528	624	613
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	496	465	460	448	381
Energikostnad kr/kvm*	205	192	196	186	174
Sparande kr/kvm*	188	163	181	235	309
Ränta kr/kvm	156	146	144	65	34
Skuldsättning kr/kvm*	4 263	4 339	4 033	4 127	4 134
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 292	4 575	4 061	4 156	4 310
Räntekänslighet %*	4,8	5,5	5,1	5,6	5,8

* obligatoriska nyckeltal

Ytor ändrade 2025 på grund av byggnation av 4 st lägenheter i 3 tidigare lokaler.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Dokument-ID 09222115557577450334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på -736 tkr. Föreningen har en hög balanserad vinst som täcker det. Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 3% fr.o.m. 1 mars 2026.

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
Eget kapital i kr					
	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	5 183 004	0	8 347 986	10 544 244	−812 816
Disposition enl. årsstämmobeslut				−812 816	812 816
Reservering underhållsfond			180 000	-180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−932 436	932 436	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	173 488	13 406 512			
Årets resultat					−736 175
Vid årets slut	**5 356 492**	**13 406 512**	**7 595 550**	**10 483 864**	**−736 175**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 731 428
Årets resultat	−736 175
Årets fondreservering enligt stadgarna	−180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	932 436
Summa	9 747 690
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**9 747 690**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 151 169	9 246 322
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 315	12 240
Summa		**10 157 484**	**9 258 562**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−6 424 076	−6 166 305
Övriga externa kostnader	Not 5	−845 276	−652 431
Personalkostnader	Not 6	−142 539	−143 427
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 809 643	−1 512 970
Summa rörelsekostnader		**−9 221 534**	**−8 475 134**
Rörelseresultat		**935 950**	**783 428**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 397	54 466
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 711 522	−1 650 709
Summa finansiella poster		**−1 672 125**	**−1 596 243**
Resultat efter finansiella poster		**−736 175**	**−812 816**
Årets resultat		**−736 175**	**−812 816**

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	81 659 819	60 352 263
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	68 866
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	4 173 990
Summa materiella anläggningstillgångar		**81 659 819**	**64 595 119**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	204 000	204 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**204 000**	**204 000**
Summa anläggningstillgångar		**81 863 819**	**64 799 119**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	10 825	2 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	327 750	293 304
Summa kortfristiga fordringar		**338 575**	**296 184**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 865 549	8 219 356
Summa kassa och bank		**2 865 549**	**8 219 356**
Summa omsättningstillgångar		**3 204 124**	**8 515 540**
Summa tillgångar		**85 067 943**	**73 314 659**

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 763 004	5 183 004
Fond för yttre underhåll		7 595 549	8 347 986
Summa bundet eget kapital		**26 358 553**	**13 530 990**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 483 865	10 544 244
Årets resultat		−736 175	−812 816
Summa fritt eget kapital		**9 747 690**	**9 731 428**
Summa eget kapital		**36 106 243**	**23 262 418**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 600 000	14 178 668
Summa långfristiga skulder		**14 600 000**	**14 178 668**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	32 078 668	33 900 000
Leverantörsskulder		704 782	231 460
Skatteskulder	Not 18	0	27 127
Övriga skulder	Not 19	143 930	120 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 434 319	1 594 211
Summa kortfristiga skulder		**34 361 699**	**35 873 573**
Summa eget kapital och skulder		**85 067 943**	**73 314 659**

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	935 950	783 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 809 643	1 512 970
	2 745 594	**2 296 398**
Erhållen ränta	39 397	54 466
Erlagd ränta	−1 673 531	−1 668 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 111 460**	**682 447**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−42 391	−12 949
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	271 468	220 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 340 537**	**889 823**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−23 048 333	0
Investeringar i pågående byggnation	4 173 990	−1 141 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−18 874 343**	**−1 141 875**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−6 400 000	−600 000
Upptagna lån	5 000 000	6 000 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	13 580 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**12 180 000**	**5 400 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−5 353 806	5 147 948
Likvida medel vid årets början	8 219 356	3 071 408
Likvida medel vid årets slut	2 865 549	8 219 356
Kassa och Bank BR	2 865 549	8 219 356

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnadskomponenter	Linjär	14-120
Maskiner & inventarier	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 479 338	8 616 868
Hyror, lokaler	65 484	64 900
Hyror, p-platser	240 656	221 511
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−60 225	−57 096
Elavgifter	28 600	20 986
Kabel-tv-avgifter	161 750	165 000
Övriga ersättningar	235 566	214 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	−7
Summa nettoomsättning	**10 151 169**	**9 246 322**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	6 315	12 240
Summa övriga rörelseintäkter	**6 315**	**12 240**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−988 636	−1 018 006
Reparationer	−794 291	−587 735
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−244 764	−261 720
Försäkringspremier	−197 596	−176 406
Kabel- och digital-TV	−207 334	−206 732
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Systematiskt brandskyddsarbete	−52 436	−56 733
Serviceavtal	−18 916	−9 636
Obligatoriska besiktningar	−16 504	−53 573
Bevakningskostnader	−52 178	−43 429
Snö- och halkbekämpning	−250 675	−420 291
Statuskontroll	0	−4 917
Förbrukningsinventarier	−29 262	−45 761
Vatten	−614 470	−562 528
Fastighetsel	−408 806	−374 095
Uppvärmning	−1 222 174	−1 190 933
Sophantering och återvinning	−310 190	−287 954
Förvaltningsarvode drift	−1 016 744	−866 156
Summa driftskostnader	**−6 424 076**	**−6 166 305**

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−196 727	−315 920
Resekostnader	0	−780
IT-kostnader	−187 838	−184 462
Övriga riskkostnader	0	−1 744
Arvode, yrkesrevisorer	−32 525	−30 125
Övriga försäljningskostnader	0	−1 125
Övriga förvaltningskostnader	−339 254	−76 717
Kreditupplysningar	−7 297	−2 974
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−31 821	−9 741
Representation	−13 581	0
Kontorsmateriel	−6 417	−9 851
Telefon och porto	−17 477	−13 349
Medlems- och föreningsavgifter	−6 800	0
Bankkostnader	−5 539	−5 645
Summa övriga externa kostnader	**−845 276**	**−652 431**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−100 000	−100 000
Sammanträdesarvoden	−15 600	−15 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−7 500	−7 500
Övriga kostnadsersättningar	0	−3 000
Sociala kostnader	−19 439	−17 327
Summa personalkostnader	**−142 539**	**−143 427**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 706 518	−1 367 970
Avskrivningar tillkommande utgifter	−34 259	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-68 866	−145 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 809 643**	**−1 512 970**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	37 832	54 100
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 565	256
Övriga ränteintäkter	0	110
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**39 397**	**54 466**

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 709 017	−1 649 064
Övriga räntekostnader	−2 505	−1 525
Övriga finansiella kostnader	0	−120
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 711 522**	**−1 650 709**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	92 807 302	91 198 000
Mark	3 500 000	3 500 000
Tillkommande utgifter	0	1 609 302
	96 307 302	**96 307 302**
Årets anskaffningar		
Byggnader	23 048 333	0
	23 048 333	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**119 355 635**	**96 307 302**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−35 955 039	−32 977 767
Tillkommande utgifter	0	−1 609 302
	−35 955 039	**−34 587 069**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 740 777	−1 367 970
	−1 740 777	**−1 367 970**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−37 695 816**	**−35 955 039**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**81 659 819**	**60 352 263**
Varav		
Byggnader	78 159 819	56 852 263
Mark	3 500 000	3 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	175 000 000	180 000 000
Lokaler	1 030 000	4 004 000
Totalt taxeringsvärde	**176 030 000**	**184 004 000**
varav byggnader	*134 334 000*	*130 262 000*
varav mark	*41 696 000*	*53 742 000*

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	2 089 667	2 089 667
	2 089 667	**2 089 667**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 089 667**	**2 089 667**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	−2 020 801	−1 875 801
	−2 020 801	**−1 875 801**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−68 866	−145 000
	−68 866	**−145 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−2 089 667	−2 020 801
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−2 089 667**	**−2 020 801**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**68 866**
Varav		
Maskiner och inventarier	0	68 866

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Ombyggnation av lokaler till lägenheter	0	4 173 990
Vid årets slut	**0**	**4 173 990**

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
408 andelar á 500kr i Riksbyggens intresseförening	204 000	204 000
Summa andra långfristiga fordringar	**204 000**	**204 000**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	10 733	0
Skattekonto	92	2 880
Summa övriga fordringar	**10 825**	**2 880**

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	210 577	197 596
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 798	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 374	95 708
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**327 750**	**293 304**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel SBAB	100 878	993 304
Transaktionskonto	2 764 672	7 226 052
Summa kassa och bank	**2 865 549**	**8 219 356**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	46 678 668	48 078 668
Lån med omsättning under 2026	-32 078 668	-33 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	**14 600 000**	**14 178 668**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,85%	2025-07-09	10 600 000,00	−10 400 000,00	200 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2025-07-23	0,00	3 000 000,00	3 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2026-03-23	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2026-02-16	6 800 000,00	0,00	3 000 000,00	3 800 000,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2026-03-18	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SBAB	2,85%	2026-07-09	10 500 000,00	0,00	200 000,00	10 300 000,00
STADSHYPOTEK	4,35%	2026-10-30	11 978 668,00	0,00	0,00	11 978 668,00
STADSHYPOTEK	2,51%	2027-06-30	0,00	5 200 000,00	0,00	5 200 000,00
SBAB	4,21%	2027-07-14	2 200 000,00	0,00	0,00	2 200 000,00
STADSHYPOTEK	2,60%	2028-06-30	0,00	5 200 000,00	0,00	5 200 000,00
Summa			**48 078 668,00**	**5 000 000,00**	**6 400 000,00**	**46 678 668,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån på rad 3-7 ovan som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	27 127
Summa skatteskulder	**0**	**27 127**

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	23 156	0
Medlemmarnas reparationsfonder	120 774	120 774
Summa övriga skulder	**143 930**	**120 774**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	156 660	118 669
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	184 053	0
Upplupna elkostnader	39 230	40 161
Upplupna värmekostnader	155 311	155 153
Upplupna revisionsarvoden	31 650	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 600	925 448
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	850 815	324 781
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 434 319**	**1 594 211**

Not 21 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Företagsinteckning	88 565 000	88 565 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-26

Årsredovisningen undertecknas, datum för signering se bifogade bank-id signaturer

Britt-Marie Andersson,

Mats Laurell,

Johnny Jonsson,

Aron Lundborg

Boo Sjögren,

Marie Karlsson,

Mittos Vourkas,

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum för signering se bifogade bank-id signaturer

Per Engzell
Extern revisor

Kerstin Bergström
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575774503334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577450334

Dokument

231191 ÅR 2025
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-05-07 10:15:45 CEST (+0200) av Alexandra Hagney (AH)
Färdigställt 2026-05-07 15:47:58 CEST (+0200)

Initierare

Alexandra Hagney (AH)
Riksbyggen
alexandra.hagney@riksbyggen.se

Signerare

Britt-Marie Andersson (BA)
britten.andersson@ownit.nu
+46723247737

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BRITT-MARIE ANDERSSON"
Signerade 2026-05-07 10:16:57 CEST (+0200)

Johnny Jonsson (JJ)
jonsson.johnny2@gmail.com
+46705557849

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHNNY JONSSON"
Signerade 2026-05-07 15:04:53 CEST (+0200)

Boo Sjögren (BS)
boo.sjogren@gmail.com
+46705101536

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Boo Sjögren"
Signerade 2026-05-07 10:44:53 CEST (+0200)

Miltos Vourkas (MV)
miltos.vourkas@riksbyggen.se
+46702808746

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MILTOS VOURKAS"
Signerade 2026-05-07 12:15:09 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577450334

Mats Laurell (ML)
mats.laurell@telia.com
+46705128325

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Erik Laurell"
Signerade 2026-05-07 13:42:54 CEST (+0200)

Aron Lundborg (AL)
aron.lundborg@gmail.com
+46705257966

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARON LUNDBORG"
Signerade 2026-05-07 10:47:26 CEST (+0200)

Marie Karlsson (MK)
marie73karlsson@gmail.com
+46721820153

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE KARLSSON"
Signerade 2026-05-07 10:16:41 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se
+46766111019

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2026-05-07 15:47:58 CEST (+0200)

Kerstin Bergström (KB)
kerstin.bergstrom@pedagogkonsult.se
+46708843654

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kerstin Bergström"
Signerade 2026-05-07 15:09:56 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577450334

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eken i Vallentuna, org.nr 716416-4084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eken i Vallentuna 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 31 december 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 förr LCE 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.

Förtroendevald revisors ansvar
Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Eken i Vallentuna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Kerstin Bergström
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577450547

Dokument

Rev.ber. RB Brf Eken i V-a
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-05-07 10:28:45 CEST (+0200) av Alexandra Hagney (AH)
Färdigställt 2026-05-07 15:48:31 CEST (+0200)

Initierare

Alexandra Hagney (AH)
Riksbyggen
alexandra.hagney@riksbyggen.se

Signerare

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se
+46766111019

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2026-05-07 15:48:31 CEST (+0200)

Kerstin Bergström (KB)
kerstin.bergstrom@pedagogkonsult.se
+46708843654

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kerstin Bergström"
Signerade 2026-05-07 10:30:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Dokument-ID 09222115557577450334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Eken i Vallentuna

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eken i Vallentuna i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Dokument-ID 09222115557577450334 Signerat BA, JJ, BS, MV, ML, AL, MK, PE, KB