



# ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF EKEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Eken i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-0155 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1934. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eken 3	1934-03-25	

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	68
6	p-platser	0
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	876
<b>Totalt 27 objekt</b>		<b>944</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 13 st 2 rok, 2 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Andreas Pettersson	Ordförande	2022-11-25	
Maria Correnti	Ledamot	2025-05-06	
Johan Ahlskog	Ledamot	2018-12-06	
Dennis Lindahl	Ledamot	2018-12-06	
Sneha Khadilkar	Ledamot	2022-11-25	2025-05-06
Silvia Aho	Ledamot	2022-11-25	
Kristina Tällö	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2019-09-03	

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Ahlskog, Dennis Lindahl och Andreas Pettersson.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

Årsavgiften lämnades oförändrad inför 2026.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-12-11.

Under året 2025 gjordes en stamspoling samt OVK besiktning.

## Under året har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Stamspoling
2025	OVK- besiktning

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:

Årtal	Åtgärd
2026	Inköp av en ny torktumlare i tvättstuga
2026	Byte av styr-och reglerenhet för tappvarmvatten
2026	Översyn av trädgård på baksida

## Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	335	225	33	166	197
Skuldsättning, kr/kvm	4 370	4 464	4 555	1 975	2 023
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 709	4 816	4 911	2 130	2 181
Räntekänslighet, %	4	4	5	2	2
Energikostnad, kr/kvm	317	300	288	257	209
Årsavgifter, kr/kvm	1 219	1 195	995	904	895
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	93	91	92	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 287	1 195	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 214	1 128	954	862	822
Resultat efter finansiella poster, tkr	117	19	-140	34	63
Soliditet, %	21	19	18	35	34

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	26 895	0	0	26 895
Underhållsfond, kr	954 671	0	21 838	976 508
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>981 566</b>	<b>0</b>	<b>21 838</b>	<b>1 003 403</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	30 792	18 790	-21 838	27 745
Årets resultat, kr	18 790	-18 790	117 222	117 222
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>49 582</b>	<b>0</b>	<b>95 384</b>	<b>144 967</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 031 148</b>	<b>0</b>	<b>117 222</b>	<b>1 148 370</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 162 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	49 582
Årets resultat, kr	117 222
Reservation till underhållsfond, kr	-56 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 162
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>144 966</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>144 966</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 214 144	1 128 485
Övriga rörelseintäkter	Not 3	800	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 214 944</b>	<b>1 128 485</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-727 960	-707 833
Övriga externa kostnader	Not 5	-29 062	-27 375
Personalkostnader	Not 6	-3 561	-19 700
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-165 045	-165 045
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-925 629</b>	<b>-919 954</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>289 315</b>	<b>208 531</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		321	212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 414	-189 953
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-172 093</b>	<b>-189 741</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>117 222</b>	<b>18 790</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>117 222</b>	<b>18 790</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>117 222</b>	<b>18 790</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	5 079 855	5 244 901
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>5 079 855</b>	<b>5 244 901</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>5 080 355</b>	<b>5 245 401</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		153 610	28 036
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	291 205	204 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	48 633	35 787
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>493 449</b>	<b>268 625</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		198	197
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>198</b>	<b>197</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>493 646</b>	<b>268 822</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>5 574 002</b>	<b>5 514 223</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	26 895	26 895
Fond för yttre underhåll	976 508	954 671
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 003 404</b>	<b>981 566</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	27 745	30 792
Årets resultat	117 222	18 790
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>144 967</b>	<b>49 582</b>

### Summa Eget kapital

**1 148 370** **1 031 148**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	614 049	3 496 500
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>614 049</b>	<b>3 496 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 511 032	717 113
Leverantörsskulder		101 881	92 548
Skatteskulder		2 934	1 048
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	40 005	21 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	155 731	154 109
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>3 811 583</b>	<b>986 575</b>

### Summa Skulder

**4 425 632** **4 483 075**

### Summa Eget kapital och skulder

**5 574 002** **5 514 223**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	289 315	208 531
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	165 045	165 045
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>165 045</b>	<b>165 045</b>
Erhållen ränta	321	212
Erlagd ränta	-171 865	-190 010
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>282 816</b>	<b>183 778</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-140 439	22 028
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	30 540	-29 888
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-109 899</b>	<b>-7 860</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>172 917</b>	<b>175 919</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-88 532	-88 532
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-88 532</b>	<b>-88 532</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>84 385</b>	<b>87 387</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>202 151</b>	<b>114 764</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>286 536</b>	<b>202 151</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 066 608	1 045 728
	Hyror lokaler	78 523	30 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	71 900	58 832
	Övriga primära intäkter	1 113	1 475
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 218 144</b>	<b>1 136 035</b>
	Hysesbortfall	-4 000	-7 550
	<i>Summa</i>	<b>-4 000</b>	<b>-7 550</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 214 144</b>	<b>1 128 485</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	800	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>800</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-163 008	-164 946
	Snö och halk-bekämpning	-35 391	-50 102
	Reparationer	-44 682	-28 620
	Planerat underhåll	-34 162	-28 178
	El	-31 497	-36 803
	Uppvärmning	-175 479	-171 250
	Vatten	-91 818	-75 333
	Sophämtning	-49 105	-45 429
	Fastighetsförsäkring	-15 468	-14 732
	Kabel-TV och bredband	-49 803	-56 823
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-36 066	-34 180
	Övriga driftkostnader	-1 480	-1 438
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-727 960</b>	<b>-707 833</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-1 575	-1 575
	Extern revision	-15 000	-15 100
	Medlemsavgifter	-10 700	-10 700
	Övriga förvaltningskostnader	-1 788	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-29 062</b>	<b>-27 375</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-2 700	-15 000
	Sociala avgifter	-861	-4 700
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-3 561</b>	<b>-19 700</b>
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 942 382	6 942 382
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 500	9 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>6 951 882</b>	<b>6 951 882</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 706 981	-1 541 935
	Årets avskrivningar	-165 045	-165 045
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-1 872 026</b>	<b>-1 706 981</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>5 079 855</b>	<b>5 244 901</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	257 000	247 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 719 000	4 157 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	74 000	74 000
	<i>Summa</i>	<b>13 050 000</b>	<b>12 478 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 369 000	4 369 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>4 369 000</b>	<b>4 369 000</b>

**Not 8 Övriga kortfristiga fordringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	286 338	201 953
Övriga fordringar	4 867	2 848
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>291 205</b>	<b>204 801</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	15 933	15 468
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 700	20 319
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>48 633</b>	<b>35 787</b>

**Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Handelsbanken	4,37%	2026-03-30	3 496 500	74 000
Handelsbanken	2,98%	2027-03-01	628 581	14 532
			<b>4 125 081</b>	<b>88 532</b>

Långfristig del	614 049
Nästa års amortering av långfristig skuld	14 532
Lån som ska konverteras inom ett år	3 496 500
Kortfristig del	3 511 032
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	88 532
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	354 128
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,16%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	13 264	1 095
Källskatt	6 080	0
Inre fond	16 710	16 710
Övriga kortfristiga skulder	3 951	3 951
<b>Summa Övriga skulder</b>	<b>40 005</b>	<b>21 756</b>

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	82 006	74 009
	Upplupna räntekostnader	3 088	2 539
	Övriga upplupna kostnader	70 637	77 561
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>155 731</b>	<b>154 109</b>

Årsredovisningen upprättades 2026-03-16. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Eken i Södertälje  
Org.nr 715600-0155

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eken i Södertälje för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Eken i Södertäljes 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 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 för 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Eken i Södertälje för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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, viktiga 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.

## Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer, varav en utses av HSB Riksförbund. Föreningsstämman har ej utsett en föreningsvald revisor under året.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

## Karl Ekman

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Eken i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Andreas Pettersson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:26:49



**Dennis Lindahl**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:41:30



**Johan Martin Peder Ahlskog**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:12:45



**Maria Correnti**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 17:06:02



**Silvia Aho**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:18:16



**Kristina Tällö**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 08:48:15



**Karl Ekman**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:01:44



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Eken i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Karl Ekman**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:00:50



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.