

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Eken i Vallentuna
Org nr: 716416-4084





Innehållsförteckning

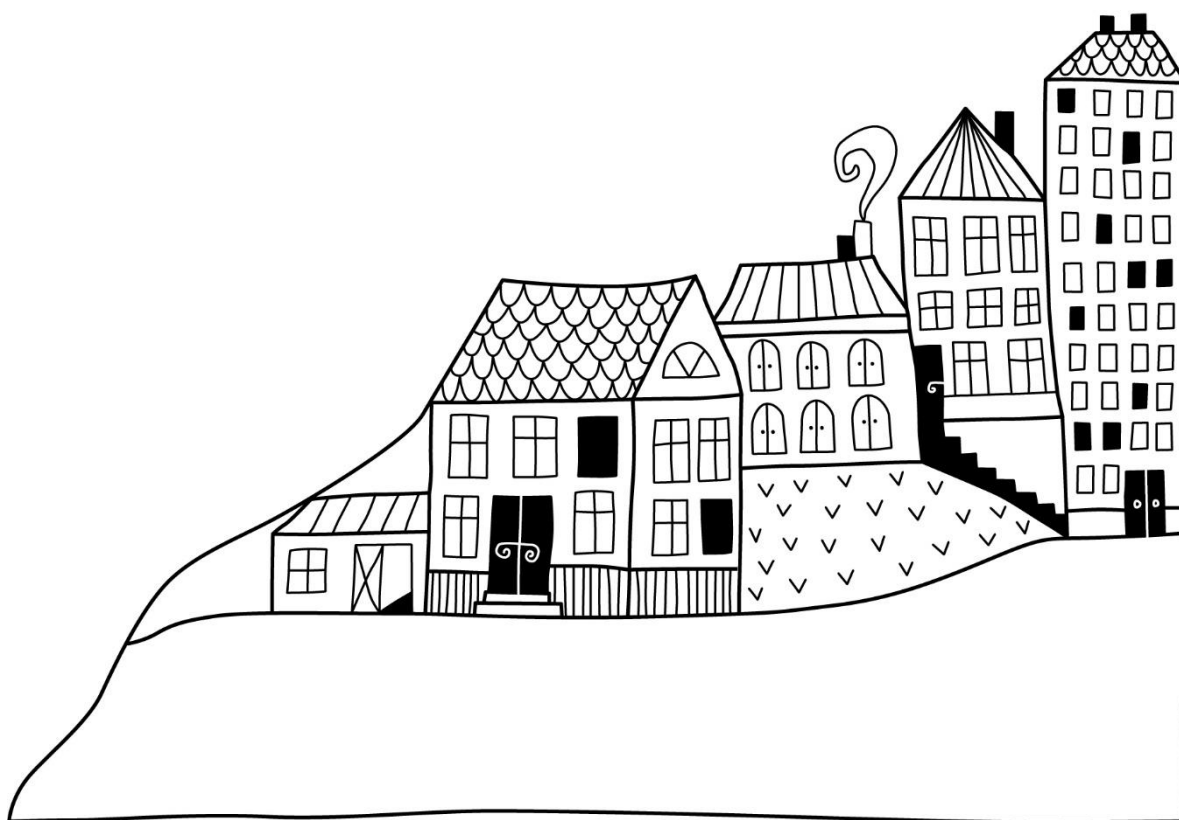
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Eken i
Vallentuna får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Nuvarande stadgar registrerades 2025-01-23.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Drift

Driftkostnaderna 2024, exklusive kostnader för reparationer och underhåll, är ca 300 tkr högre än föregående räkenskapsår. De ökade kostnaderna avser främst snö och halkbekämpning, vatten, sophantering och återvinning samt brandskyddsarbete. Föreningen har lägre kostnader för fastighetsel och uppvärmning än föregående räkenskapsår. Underhållskostnader är högre 2024 jämfört med 2023, underhållet avser främst renovering av tak men även asfaltering och belysning i tvättstuga. Vidare har föreningen haft oförutsedda reparationer där de största posterna har varit VS-arbeten i källarförråd.

Ekonomi

Intäkterna för räkenskapsåret har ökat jämfört med 2023. Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 23%. Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 263% till 238%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 513 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 700 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Utöver takrenoveringen ser vi en ökning på räntekostnaderna som påverkar resultatet till viss del. Styrelsen har efter antagit budgeten för kommande verksamhetsår tagit beslut om att låta årsavgifterna vara oförändrade i och med avgiftshöjningen som gjordes med 10% from 2024-11-01.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallentuna- Rickeby 1:63 Vallentuna Kommun. På fastigheten finns 6st byggnader med 136 lägenheter samt 4 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985-1987. Föreningen har under året påbörjat projektering av planerad ombyggnation av lokaler till lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring 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	54	6	26	136

Dessutom tillkommer

Garageplatser	P-platser
68	72

Total tomtarea	21 613 m ²
Total bostadsarea	10 509 m ²
Total lokalarea	571 m ²

Årets taxeringsvärde	184 004 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	184 004 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,70 % av föreningens nettoomsättning.

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 588 tkr och planerat underhåll för 1 018 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2024 och visar på en rekommenderad avsättning på 1 281 tkr per år på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	57 350
Takunderhåll	925 448
Markytor	35 209

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	2025
Mats Laurell	Sekreterare	2025
Johnny Jonsson	Vice ordförande	2026
Marie Karlsson	Ledamot	2026
Boo Sjögren	Ledamot	2025
Ann-Sofi Löf	Ledamot	2025
Miltos Vourkas	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eija Ejneröos	Suppleant	2025
Lars Lindén	Suppleant	2025
Roger Ekerlin	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2025
Kerstin Bergström	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ove Olsson		2025

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 fortsatt sitt arbete med ombyggnaden till fyra lägenheter fördelat på tre (3) stycken 3 rok och en (1) stycken 4 rok.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-11-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 138 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer.

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

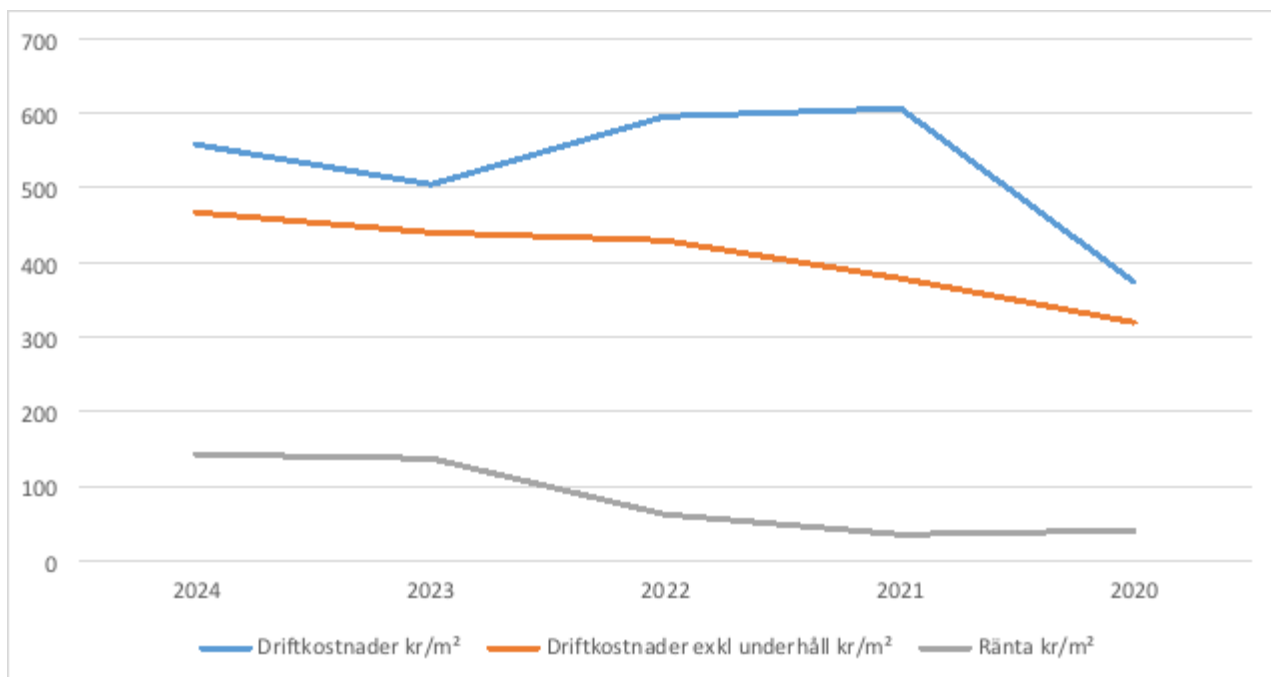


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	9 246	8 796	8 308	8 404	8 423
Resultat efter finansiella poster*	-813	-310	-884	-668	1 893
Soliditet %*	32	35	35	35	35
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	91	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	838	793	738	738	740
Driftkostnader kr/kvm	557	504	596	606	372
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	465	440	428	377	318
Energikostnad kr/kvm*	192	187	178	172	137
Sparande kr/kvm*	163	173	224	305	362
Ränta kr/kvm	146	137	62	34	40
Skuldsättning kr/kvm*	4 339	3 852	3 942	4 087	4 232
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 575	4 061	4 156	4 310	4 462
Räntekänslighet %*	5,5	5,1	5,6	5,8	6,0

* obligatoriska nyckeltal



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.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 183 004	8 084 992	11 117 362	-310 124
Disposition enl. årsstämmobeslut			-310 124	310 124
Reservering underhållsfond		1 281 000	-1 281 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 018 006	1 018 006	
Årets resultat				-812 816
Vid årets slut	5 183 004	8 347 986	10 544 244	-812 816

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 807 238
Årets resultat	-812 816
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 281 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 018 006
Summa	9 731 428

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **9 731 428**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 246 322	8 796 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 240	165 586
Summa rörelseintäkter		9 258 562	8 961 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 166 305	-5 587 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-652 431	-568 974
Personalkostnader	Not 6	-143 427	-135 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 512 970	-1 512 970
Summa rörelsekostnader		-8 475 134	-7 805 781
Rörelseresultat		783 428	1 156 112
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	54 466	51 413
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 650 709	-1 521 729
Summa finansiella poster		-1 596 243	-1 466 236
Resultat efter finansiella poster		-812 816	-310 124
Årets resultat		-812 816	-310 124



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	60 352 263	61 720 233
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	68 866	213 866
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		4 173 990	3 032 115
Summa materiella anläggningstillgångar		64 595 119	64 966 214
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	204 000	204 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		204 000	204 000
Summa anläggningstillgångar		64 799 119	65 170 214
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	2 880	2 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	293 304	280 465
Summa kortfristiga fordringar		296 184	283 235
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	8 219 355	3 071 408
Summa kassa och bank		8 219 355	3 071 408
Summa omsättningstillgångar		8 515 539	3 354 643
Summa tillgångar		73 314 659	68 524 857



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 183 004	5 183 004
Fond för yttre underhåll	8 347 986	8 084 992
Summa bundet eget kapital	13 530 990	13 267 996
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	10 544 244	11 117 362
Årets resultat	-812 816	-310 124
Summa fritt eget kapital	9 731 428	10 807 238
Summa eget kapital	23 262 418	24 075 234
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 178 668
Summa långfristiga skulder	14 178 668	24 378 668
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	33 900 000
Leverantörsskulder		231 460
Skatteskulder	Not 18	27 127
Övriga skulder	Not 19	120 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 594 211
Summa kortfristiga skulder	35 873 573	20 070 955
Summa eget kapital och skulder	73 314 659	68 524 857



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	783 428	1 156 112
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 512 970	1 512 970
	2 296 398	2 669 082
Erhållen ränta	54 466	55 493
Erlagd ränta	-1 668 416	-1 474 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	682 447	1 250 213
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 949	-175 692
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	220 325	-391 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten	889 823	682 696
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-1 141 875	-1 526 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 141 875	-1 526 001
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-600 000	-1 000 000
Upptagna lån	6 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 400 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	5 147 948	-1 843 305
Likvida medel vid årets början	3 071 408	4 914 713
Likvida medel vid årets slut	8 219 356	3 071 408
Kassa och Bank BR	8 219 356	3 071 408



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 616 868	8 147 757
Hyror, lokaler	64 900	62 628
Hyror, p-platser	221 511	201 801
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-57 096	-45 035
Elavgifter	20 986	40 600
Kabel-tv-avgifter	165 000	143 750
Övriga ersättningar	214 160	244 806
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	0
Summa nettoomsättning	9 246 322	8 796 307

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	93 413
Övriga rörelseintäkter	12 240	1 020
Försäkringsersättningar	0	71 153
Summa övriga rörelseintäkter	12 240	165 586

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 018 006	-716 619
Reparationer	-587 735	-617 709
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-261 720	-256 144
Försäkringspremier	-176 406	-147 014
Kabel- och digital-TV	-206 732	-194 159
Återbäring från Riksbyggen	300	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-56 733	-6 710
Serviceavtal	-9 636	-8 977
Obligatoriska besiktningar	-53 573	-13 443
Bevakningskostnader	-43 429	-45 421
Snö- och halkbekämpning	-420 291	-333 963
Statuskontroll	-4 917	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 793
Förbrukningsinventarier	-45 761	-26 342
Vatten	-562 528	-453 599
Fastighetsel	-374 095	-389 144
Uppvärmning	-1 190 933	-1 232 046
Sophantering och återvinning	-287 954	-231 544
Förvaltningsarvode drift	-866 156	-916 001
Summa driftskostnader	-6 166 305	-5 587 926

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-315 920	-242 880
Resekostnader	-780	0
IT-kostnader	-184 462	-205 622
Övriga riskkostnader	-1 744	0
Arvode, yrkesrevisorer	-30 125	-28 750
Övriga försäljningskostnader	-1 125	-1 200
Övriga förvaltningskostnader	-76 717	-54 373
Kreditupplysningar	-2 974	-713
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 741	-13 650
Kontorsmateriel	-9 851	0
Telefon och porto	-13 349	-12 365
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 400
Köpta tjänster	0	-999
Bankkostnader	-5 645	-5 023
Summa övriga externa kostnader	-652 431	-568 974



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-100 000	-100 000
Sammanträdesarvoden	-15 600	-11 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-9 500
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	0
Sociala kostnader	-17 327	-15 110
Summa personalkostnader	-143 427	-135 910

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 367 970	-1 367 970
Avskrivning Maskiner och inventarier	-145 000	-145 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 512 970	-1 512 970

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 080
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 080

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	54 100	51 178
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	256	31
Övriga ränteintäkter	110	205
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	54 466	51 413

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 649 064	-1 521 487
Övriga räntekostnader	-1 525	-242
Övriga finansiella kostnader	-120	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 650 709	-1 521 729

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	91 198 000	91 198 000
Mark	3 500 000	3 500 000
Standardförbättringar	1 609 302	1 609 302
	96 307 302	96 307 302
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	96 307 302	96 307 302
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-32 977 767	-31 609 797
Standardförbättringar	-1 609 302	-1 609 302
	-34 587 069	-33 219 099
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 367 970	-1 367 970
	-1 367 970	-1 367 970
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 955 039	-34 587 069
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 352 263	61 720 233
Varav		
Byggnader	56 852 263	58 220 233
Mark	3 500 000	3 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	180 000 000	180 000 000
Lokaler	4 004 000	4 004 000
Totalt taxeringsvärde	184 004 000	184 004 000
<i>varav byggnader</i>	<i>130 262 000</i>	<i>130 262 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 742 000</i>	<i>53 742 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	2 089 667	2 089 667
	2 089 667	2 089 667
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 089 667	2 089 667
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 875 801	-1 730 801
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	-1 875 801	-1 730 801
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-145 000	-145 000
	-145 000	-145 000
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-2 020 801	-1 875 801
	-2 020 801	-1 875 801
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 020 801	-1 875 801
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 866	213 866
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	68 866	213 866

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	204 000	204 000
Summa andra långfristiga fordringar	204 000	204 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 880	2 770
Summa övriga fordringar	2 880	2 770

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	197 596	176 416
Förutbetalda kabel-tv-avgift	95 708	103 433
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	0	616
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	293 304	280 465

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	993 303	1 535 458
Transaktionskonto	7 226 052	1 535 950
Summa kassa och bank	8 219 355	3 071 408

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	48 078 668	42 678 668
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-600 000
Nästa års låneomsättning av långfristiga skulder	-33 500 000	-17 700 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 178 668	24 378 668

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,35%	2025-03-18	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2025-05-14	6 800 000,00	0,00	0,00	6 800 000,00
SBAB	4,11%	2025-07-09	10 700 000,00	0,00	200 000,00	10 500 000,00
SBAB	3,14%	2025-07-09	11 000 000,00	0,00	400 000,00	10 600 000,00
STADSHYPOTEK	4,35%	2026-10-30	11 978 668,00	0,00	0,00	11 978 668,00
SBAB	4,21%	2027-07-14	2 200 000,00	0,00	0,00	2 200 000,00
Summa			42 678 668,00	6 000 000,00	600 000,00	48 078 668,00

*Senast kända räntesatser

Under räkenskapsåret ska föreningen amortera 600 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fyra lån på 33,9 mkr (SBAB och HB) 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.

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	27 127	23 890
Summa skatteskulder	27 127	23 890

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	120 774	120 774
Summa övriga skulder	120 774	120 774

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	118 669	136 376
Upplupna elkostnader	40 161	43 015
Upplupna värmekostnader	155 153	170 640
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	925 448	60
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	324 781	715 801
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 594 211	1 095 892

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	88 565 000	88 565 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Britt-Marie Andersson

Mats Laurell

Johnny Jonsson

Ann-Sofi Löf

Marie Karlsson

Boo Sjögren

Miltos Vourkas

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå

Per Engzell
Extern revisor

Kerstin Bergström
Förtroendevald revisor



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 obegränsad tid. 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 exempel 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 22 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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Eken i Vallentuna

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF 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



Verifikat

Transaktion 09222115557546283057

Dokument

Årsredovisning - Eken i Vallentuna 2024
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-05-08 20:10:07 CEST (+0200) av Pontus Frick (PF)
Färdigställt 2025-05-12 15:04:59 CEST (+0200)

Initierare

Pontus Frick (PF)
Riksbyggen
pontus.frick@riksbyggen.se

Signerare

Per Engzell (PE) Engzells Revisionsbyrå AB Personnummer 195505144039 per@engzellrevision.se Signerade 2025-05-12 15:04:59 CEST (+0200)	Britt-Marie Andersson (BA) Brf Eken i Vallentuna britten.andersson@ownit.nu Signerade 2025-05-12 14:22:59 CEST (+0200)
Johnny Johnsson (JJ) Brf Eken i Vallentuna jonsson.johnny2@gmail.com Signerade 2025-05-09 16:45:31 CEST (+0200)	Mats Laurell (ML) Brf Eken i Vallentuna mats.laurell@telia.com Signerade 2025-05-09 17:39:12 CEST (+0200)
Miltos Vourkas (MV) Riksbyggen miltos.vourkas@riksbyggen.se Signerade 2025-05-12 12:56:37 CEST (+0200)	Boo Sjögren (BS) Brf Eken i Vallentuna boo.sjogren@gmail.com Signerade 2025-05-09 16:48:51 CEST (+0200)
Ann-Sofi Löf (AL) Brf Eken i Vallentuna annsoffanl@gmail.com Signerade 2025-05-08 20:21:15 CEST (+0200)	Marie Karlsson (MK) Brf Eken i Vallentuna marie73karlsson@gmail.com Signerade 2025-05-08 21:47:11 CEST (+0200)
Kerstin Bergström (KB) Pedagog Konsult kerstin.bergstrom@pedagogkonsult.se Signerade 2025-05-09 05:38:42 CEST (+0200)	



Verifikat

Transaktion 09222115557546283057

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

