

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Eken i Vallentuna  
Org nr: 716416-4084





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Nyckeltal  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Eken i  
Vallentuna får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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 2016-05-31.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

### Drift

Driftkostnaderna 2021, exklusive kostnader för reparationer och underhåll, är ca 500 tkr högre än föregående räkenskapsår. Ökade kostnader för el, uppvärmning, vatten och avlopp samt snö- och halkbekämpning beror på prishöjningar och kallare vintermånader. Kostnader för reparationer och underhåll är betydligt högre än 2020 eftersom föreningen har utfört ett omfattande underhåll på fönster och ventilation samt har haft en del oförutsedda reparationer där de största posterna har varit dörrar, el samt vatten och avlopp.

Intäkterna för räkenskapsåret är i nivå med 2020. Under året har föreningens gästlägenhet inbringat ca 14 tkr i intäkter.

### Ekonomi

Det ekonomiska resultatet 2021 är lägre än den fastställda budgeten för 2021. Det beror på att föreningen har utfört mer underhåll än vad man planerade vid budgetarbetet.

Sammantaget har föreningen en fortsatt god ekonomi och likviditet. Utvecklingen bedöms bli fortsatt stabil under 2022.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 34% till 15%. 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 225%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 513 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 845 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## 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.

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<sup>2</sup>

Total bostadsarea 10 509 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 571 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 148 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 148 600 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,54 % 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
ManKan Hiss AB	Hisservice
Energi & Fastighetsteknik	Ventilationsservice
Mabro Allservice AB	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 413 tkr och planerat underhåll för 2 536 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 september 2021 och visar på en rekommenderad avsättning på 1 380 tkr per år på 30 års sikt.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp i kr
Ventilation	882 241
Fönster	1 318 750
Markarbeten för isolering av grund	335 124

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	2022
Eva Pedersén	Vice ordförande	2022
Ann-Sofi Löf	Ledamot	2023
Marie Karlsson	Ledamot	2023
Mats Laurell	Ledamot	2022
Urban Krönström	Ledamot	2023
Anders Mäcs	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elsie Blomqvist	Suppleant	2022
Kerstin Sundborg	Suppleant	2023
Roger Ekerlin	Suppleant	2023
Linus Olsson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2022
Kerstin Bergström	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Olof Borgén	2022

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för 2022 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 725 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 412 tkr och planerat underhåll för 2536 tkr. Bland reparationskostnaderna är de större beloppen:

Dörrar / Portsysteem	87 tkr
VA / Sanitet	62 tkr
El / installationer	54 tkr
Tvättutrustning	39 tkr

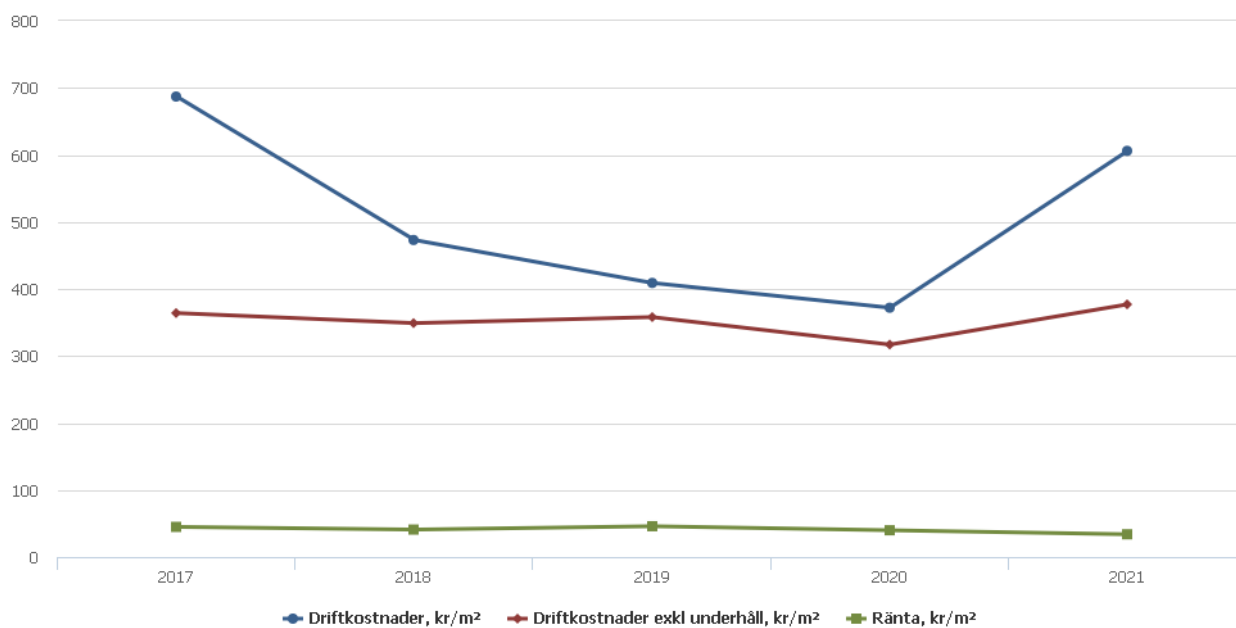
## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 142 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 253	8 258	7 622	8 241	8 245
Resultat efter finansiella poster	-668	1 893	746	724	-1 626
Årets resultat	-668	1 893	746	724	-1 626
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-535	2 001	865	1 103	-1 267
Balansomslutning	72 222	74 020	74 486	75 526	76 390
Soliditet %	35	35	32	31	32
Likviditet % inkl lån som förfaller nästa räkenskapsår	25	34	-	-	-
Likviditet %	225	263	177	155	138
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	725	725	665	725	725
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	606	372	409	473	687
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	377	317	358	349	364
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	34	40	46	41	45
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	693	798	725	650	670
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 087	4 232	4 376	4 521	4 666



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 183 004	8 838 254	10 023 719	1 892 632
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 892 632	-1 892 632
Reservering underhållsfond		1 380 000	-1 380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 536 115	2 536 115	
Årets resultat				-667 847
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 183 004</b>	<b>7 682 139</b>	<b>13 072 466</b>	<b>-667 847</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	11 916 351
Årets resultat	-667 847
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 380 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 536 115
<b>Summa</b>	<b>12 404 619</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 12 404 619

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 253 027	8 258 179
Övriga rörelseintäkter	Not 3	348 451	371 610
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 601 478</b>	<b>8 629 789</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 715 427	-4 123 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-533 465	-503 705
Personalkostnader	Not 6	-148 385	-152 746
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 512 970	-1 513 066
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 910 247</b>	<b>-6 292 786</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-308 769</b>	<b>2 337 003</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	19 584	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 298	15 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-394 959	-459 631
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-359 078</b>	<b>-444 371</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-667 847</b>	<b>1 892 632</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-667 847</b>	<b>1 892 632</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	64 456 173	65 824 143
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	503 866	648 866
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 960 039</b>	<b>66 473 009</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	204 000	204 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>204 000</b>	<b>204 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 164 039</b>	<b>66 677 009</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3	253
Övriga fordringar	Not 15	4 585	4 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	281 126	172 720
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>285 714</b>	<b>177 558</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	6 772 394	7 165 456
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 772 394</b>	<b>7 165 456</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 058 108</b>	<b>7 343 014</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>72 222 148</b>	<b>74 020 023</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 183 004	5 183 004
Fond för yttre underhåll		7 682 140	8 838 254
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 865 144</b>	<b>14 021 258</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		13 072 466	10 023 719
Årets resultat		-667 847	1 892 632
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>12 404 619</b>	<b>11 916 351</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 269 762</b>	<b>25 937 610</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	26 589 440
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>26 589 440</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		45 289 440	20 300 000
Leverantörsskulder	Not 19	403 586	264 198
Skatteskulder	Not 20	21 560	21 058
Övriga skulder	Not 21	127 748	128 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 110 050	779 067
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 952 385</b>	<b>21 492 974</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>72 222 148</b>	<b>74 020 023</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	1,5%
Standardförbättringar	Linjär	10 år
Maskiner	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 619 100	7 619 100
Hyror, lokaler	539 456	538 740
Hyror, p-platser	177 711	176 737
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-51 756	-51 756
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-34 939	-31 482
Elavgifter	3 455	6 840
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 253 027</b>	<b>8 258 179</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
IT-avgifter	134 250	155 250
Övriga ersättningar	16 857	8 264
Fakturerade kostnader	0	1 080
Övriga rörelseintäkter – <i>Andrahandsavgifter &amp; gästlägenhet</i>	197 344	207 016
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>348 451</b>	<b>371 610</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-2 536 115	-604 857
Reparationer	-412 757	-268 052
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-234 424	-230 344
Försäkringspremier	-130 469	-119 766
Kabel- och digital-TV	-170 920	-170 233
Återbäring från Riksbyggen	2 800	0
Serviceavtal	-11 902	-8 074
Sotning	-6 517	-2 374
Obligatoriska besiktningar	-10 039	-12 204
Bevakningskostnader	-44 449	-50 745
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 565	0
Snö- och halkbekämpning	-165 270	-87 500
Ersättningar till hyresgäster	0	-5 000
Förbrukningsinventarier	-63 213	-36 856
Vatten	-417 005	-348 364
Fastighetsel	-399 143	-270 632
Uppvärmning	-1 093 347	-894 866
Sophantering och återvinning	-199 229	-194 320
Förvaltningsarvode drift	-820 863	-819 084
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 715 427</b>	<b>-4 123 270</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-241 318	-234 468
IT-kostnader	-171 888	-162 850
Arvode, yrkesrevisorer	-27 375	-27 250
Övriga försäljningskostnader	-825	-4 800
Övriga förvaltningskostnader	-31 761	-28 207
Kreditupplysningar	-2 313	-3 431
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 133	-13 722
Kontorsmateriel	0	-3 877
Telefon och porto	-12 767	-13 902
Medlems- och föreningsavgifter	-6 800	-6 800
Köpta tjänster	-3 118	-2 475
Bankkostnader	-1 918	-1 922
Övriga externa kostnader	-16 250	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-533 465</b>	<b>-503 705</b>

<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
Styrelsearvoden	-100 000	-100 000
Sammanträdesarvoden	-12 600	-15 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 500	-17 500
Sociala kostnader	-19 285	-19 646
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-148 385</b>	<b>-152 746</b>

<b>Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 367 970	-1 367 970
Avskrivning Maskiner och inventarier	-145 000	-145 096
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 512 970</b>	<b>-1 513 066</b>

<b>Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	19 584	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>19 584</b>	<b>0</b>

<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	16 260	15 169
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	38	91
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>16 298</b>	<b>15 260</b>

<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-376 203	-440 235
Övriga finansiella kostnader	-18 756	-19 396
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-394 959</b>	<b>-459 631</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	91 198 000	91 198 000
Mark	3 500 000	3 500 000
Standardförbättringar	1 609 302	1 609 302
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>96 307 302</b>	<b>96 307 302</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-28 873 857	-27 505 887
Standardförbättringar	-1 609 302	-1 609 302
	<b>-30 483 159</b>	<b>-29 115 189</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 367 970	-1 367 970
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-31 851 129</b>	<b>-30 483 159</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>64 456 173</b>	<b>65 824 143</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	60 956 173	62 324 143
Mark	3 500 000	3 500 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	145 000 000	145 000 000
Lokaler	3 600 000	3 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>148 600 000</b>	<b>148 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>102 765 000</i>	<i>102 765 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 835 000</i>	<i>45 835 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 564 938	1 564 938
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 564 938</b>	<b>1 564 938</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-916 072	-770 976
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-145 000	-145 096
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-1 061 072	-916 072
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 061 072</b>	<b>-916 072</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>503 866</b>	<b>648 866</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	503 866	648 866
<b>Not 13 Andra långfristiga fordringar</b>		
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar -	204 000	204 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>204 000</b>	<b>204 000</b>
<b>Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>		
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	3	253
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>3</b>	<b>253</b>
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	4 585	4 585
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 585</b>	<b>4 585</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	131 261	31 572
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 421	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 798	42 728
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	45 000	42 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 647	56 420
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>281 126</b>	<b>172 720</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	5 434 265	5 159 562
Transaktionskonto	1 338 129	2 005 894
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 772 394</b>	<b>7 165 456</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	45 289 440	46 889 440
Lån som löper ut nästkommande räkenskapsår	-45 289 440	-19 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut		-800 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>26 589 440</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,89%	2022-08-09	3 200 000,00	400 000,00	2 800 000,00
SBAB	0,72%	2022-08-09	11 900 000,00	400 000,00	11 500 000,00
SBAB	0,89%	2022-08-09	12 200 000,00	400 000,00	11 800 000,00
SBAB	0,79%	2022-11-14	11 989 440,00	0,00	11 989 440,00
SBAB	0,58%	2022-11-22	7 600 000,00	400 000,00	7 200 000,00
<b>Summa</b>			<b>46 889 440,00</b>	<b>1 600 000,00</b>	<b>45 289 440,00</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder (enligt RevU-18). Därför redovisar vi fem st. lån om totalt 45 289 440 kr 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 räkenskapsår.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	378 452	217 234
Ej reskontraförda leverantörsskulder	25 134	46 965
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>403 586</b>	<b>264 198</b>

<b>Not 20 Skatteskulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skatteskulder	21 560	21 058
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>21 560</b>	<b>21 058</b>

<b>Not 21 Övriga skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	124 532	124 532
Skuld sociala avgifter och skatter	3 216	4 118
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>127 748</b>	<b>128 651</b>

<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	5 467	5 467
Upplupna räntekostnader	12 959	16 521
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 305	0
Upplupna elkostnader	65 451	26 375
Upplupna värmekostnader	190 058	134 811
Upplupna revisionsarvoden	26 500	26 500
Upplupna styrelsearvoden	17 400	17 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 529	27 329
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	764 381	524 664
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 110 050</b>	<b>779 067</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	88 565 000	88 565 000

### **Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har ett av föreningens lokalhyresavtal blivit uppsagt av hyresgästen i övrigt har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Britt-Marie Andersson

---

Eva Pedersén

---

Ann-Sofi Löf

---

Marie Karlsson

---

Urban Krönström

---

Mats Laurell

---

Anders Mäcs

Vår revisionsberättelse har lämnats den:

Engzells Revisionsbyrå

---

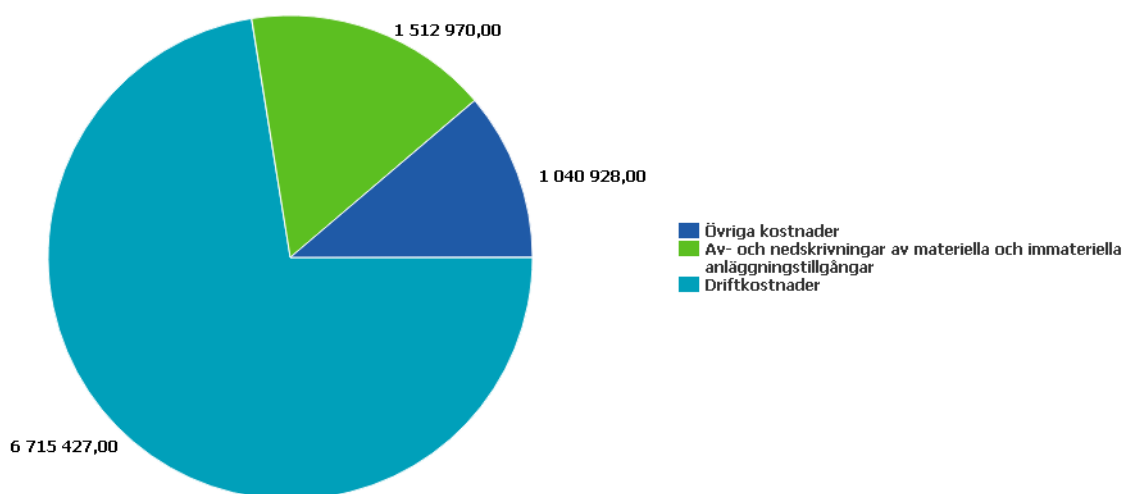
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

---

Kerstin Bergström  
Förtroendevald revisor

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 715 427	4 123 270
Övriga externa kostnader	533 465	503 705
Personalkostnader	148 385	152 746
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 512 970	1 513 066
Finansiella poster	359 078	444 371
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 269 325</b>	<b>6 737 157</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	171 255	167 895
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2 813	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	234 373	285 046
Trädgårdsskötsel extra debiterat	213 308	105 449
Rabatt/återbäring från RB	-2 800	0
Serviceavtal	11 902	8 074
Inre skötsel/städ grund	167 009	148 821
Inre skötsel/städ extra	32 106	111 873
Sotning	6 517	2 374
Obligatoriska besiktningkostnader	0	2 300
Hissbesiktning	10 039	9 904
Bevakningskostnader	41 955	40 770
Bevakningskostnader jour	2 494	9 975
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 565	0
Snö- och halkbekämpning	165 270	87 500
Rep bostäder utg för köpta tj	0	2 846
Rep lokaler utg för köpta tj	7 537	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	12 041	5 204
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	38 952	59 665
Rep installationer utg för köpta tj	551	18 318
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	61 873	34 525
Rep install utg för köpta tj Värme	4 840	7 508
Rep install utg för köpta tj Ventilation	30 850	32 253
Rep install utg för köpta tj El	53 946	28 752
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	540
Rep install utg för köpta tj Hissar	6 946	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	9 700	16 600
Rep huskropp utg för köpta tj	30 563	5 500
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	21 234	551
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	9 150	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2 631	4 600
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	86 799	5 449
Rep markytor utg för köpta tj	14 950	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	960	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	7 760
Övriga Reparationer	563	0
Vandalisering	18 673	37 981
UH lokaler utg för köpta tj	0	39 402
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	882 241	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	219 932
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	1 318 750	0
UH Markytor utg för köpta tj	335 124	345 523
Fastighetsel	399 143	270 632
Uppvärmning	1 093 347	894 866
Vatten	417 005	348 364
Sophämtning	196 542	194 320
Extra sophämtning	2 688	0
Fastighetsförsäkring	130 469	119 766
Ersättningar till hyresgäster	0	5 000
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	170 920	170 233
Fastighetsskatt	234 424	230 344
Förbrukningsinventarier	31 660	25 512
Förbrukningsmaterial	31 553	11 344
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 715 427</b>	<b>4 123 270</b>

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 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 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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 skuldtyngd 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](http://www.riksbyggen.se)

