

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Eken i Vallentuna  
Org nr: 7164164084





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## **Bilagor**

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Eken i  
Vallentuna får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 2022, exklusive kostnader för reparationer och underhåll, är ca 400 tkr högre än föregående räkenskapsår. De ökade kostnader är främst el samt snö- och halkbekämpning vilket beror på prishöjningar och kallare vintermånader. Planerad OVK belastar även driftskostnaderna. Kostnader för reparationer och underhåll är högre än 2021 eftersom föreningen fortsatt har utfört omfattande underhåll av fönster och ventilation. De har även utfört markarbete för grundisolerings. Vidare har en del oförutsedda reparationer behövt utföras där de största posterna har varit vattenskador i bastu och lägenheter samt reparation av hissar.

Intäkterna för räkenskapsåret är i nivå med 2021. Under året har föreningens gästlägenhet inbringat ca 9 tkr i intäkter.

### Ekonomi

Det ekonomiska resultatet 2022 är lägre än den fastställda budgeten för 2022. Det beror främst på ökade driftskostnader enligt ovan avsnitt samt även höjda räntor på omsatta lån under året vilket påverkat räntekostnaderna negativt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 21%. Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 under året förändrats från 216% till 151%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 513 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 629 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallentuna- Rickeby 1:63 Vallentuna Kommun. På fastigheten finns 6 st byggnader med 136 lägenheter samt 4 lokaler uppförda. Under året har föreningen påbörjat ombyggnation av lokalerna till lägenheter. 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	184 004 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	148 600 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,31 % 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 576 tkr och planerat underhåll för 1 859 tkr. Eventuella underhållskostnader 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.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp (Kr)</b>
Byte ventilationsaggregat	92 279
Underhåll av fönster	1 326 250
Grundisolering	440 000

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

#### **Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Britt-Marie Andersson	Ordförande	2023
Mats Laurell	Ledamot	2024
Eva Pedersén	Ledamot	2024
Urban Krönström	Ledamot	2023
Marie Karlsson	Ledamot	2024
Ann-Sofi Löf	Ledamot	2023
Miltos Vourkas	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johnny Jonsson	Suppleant	2024
Kerstin Sundborg	Suppleant	2023
Roger Ekerlin	Suppleant	2023
Liza Malmqvist	Suppleant Riksbyggen	

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2023
Kerstin Bergström	Förtroendevald revisör	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jan-Olof Borgén	2023

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 gjort ett ombyggnadsförslag till fyra lägenheter fördelat på tre stycken 3 rok och en (1) stycken 4 rok. Inlämnat bygglovsförslag godkändes av kommunen i december. Föreningen planerar att ta in byggofferter under februari 2023. Projektkostnaden under 2022 blev drygt 1 miljon. Kommande byggkostnad och lägenhetspriser är osäkra men föreningen räknar med att få en lägenhetsförsäljning som överskott i projektet.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från och med 2023-03-01. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 725 kr/m<sup>2</sup>/år.

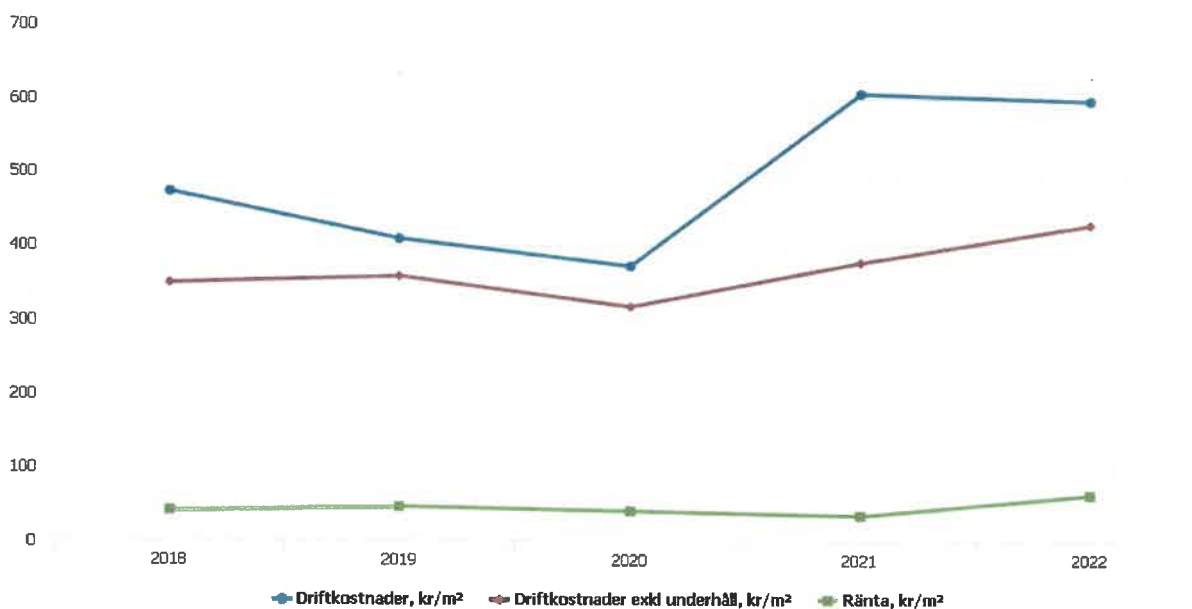
#### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 137 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

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

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 157	8 253	8 258	7 622	8 241
Resultat efter finansiella poster	-884	-668	1 893	746	724
Årets resultat	-884	-668	1 893	746	724
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-751	-535	2 001	865	1 103
Balansomslutning	70 179	72 222	74 020	74 486	75 526
Soliditet %	35	35	35	32	31
Likviditet %	151	225	263	177	155
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	725	725	725	665	725
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	596	606	372	409	473
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	428	377	317	358	349
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	62	34	40	46	41
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	650	693	798	725	650
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 942	4 087	4 232	4 376	4 521



**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 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	7 682 140	13 072 466	-667 847
Disposition enl. årsstämmobeslut			-667 847	667 847
Reservering underhållsfond		1 380 000	-1 380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 858 529	1 858 529	
Årets resultat				-884 405
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 183 004</b>	<b>7 203 611</b>	<b>12 883 148</b>	<b>-884 405</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	12 404 619
Årets resultat	-884 405
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 380 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 858 529
<b>Summa</b>	<b>11 998 743</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**11 998 743**

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

*A*



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 157 283	8 253 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	379 989	348 451
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 537 272</b>	<b>8 601 478</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 598 693	-6 715 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-565 317	-533 465
Personalkostnader	Not 6	-135 961	-148 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 512 970	-1 512 970
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 812 941</b>	<b>-8 910 247</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-275 669</b>	<b>-308 769</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	19 584	19 584
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	37 571	16 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-665 891	-394 959
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-608 736</b>	<b>-359 078</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-884 405</b>	<b>-667 847</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-884 405</b>	<b>-667 847</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	63 088 203	64 456 173
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	358 866	503 866
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		1 506 113	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 953 183</b>	<b>64 960 039</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>65 157 183</b>	<b>65 164 039</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 803	3
Övriga fordringar	Not 15	2 565	4 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	100 175	281 126
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>107 543</b>	<b>285 714</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 914 713	6 772 394
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 914 713</b>	<b>6 772 394</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 022 256</b>	<b>7 058 108</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>70 179 439</b>	<b>72 222 148</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<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	7 203 611	7 682 140
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 386 615</b>	<b>12 865 144</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	12 883 148	13 072 466
Årets resultat	-884 405	-667 847
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>11 998 743</b>	<b>12 404 619</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 385 357</b>	<b>25 269 762</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 700 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut (inkl. nästa års omförhandling av lån)	21 978 668	45 289 440
Leverantörsskulder	823 802	403 586
Skatteskulder	Not 19	21 560
Övriga skulder	Not 20	127 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 110 050
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>24 094 082</b>	<b>46 952 385</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>70 179 439</b>	<b>72 222 148</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. Räkna 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 619 100	7 619 100
Hyror, lokaler	433 499	539 456
Hyror, p-platser	180 727	177 711
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-47 443	-51 756
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-39 400	-34 939
Elavgifter	10 800	3 455
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 157 283</b>	<b>8 253 027</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
IT-avgifter	126 887	134 250
Övriga ersättningar	23 797	16 857
Övriga rörelseintäkter – <i>Andrahandsavgifter &amp; gästlägenhet</i>	229 305	197 344
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>379 989</b>	<b>348 451</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 858 529	-2 536 115
Reparationer	-576 184	-412 757
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-246 624	-234 424
Försäkringspremier	-131 261	-130 469
Kabel- och digital-TV	-175 208	-170 920
Pcb/Radonsanering	-1 590	0
Återbäring från Riksbyggen	3 400	2 800
Serviceavtal	-8 615	-11 902
Sotning	-5 534	-6 517
Obligatoriska besiktningar	-283 816	-10 039
Bevakningskostnader	-45 948	-44 449
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 565
Snö- och halkbekämpning	-209 092	-165 270
Förbrukningsmaterial-/inventarier	-62 968	-63 213
Vatten	-392 017	-417 005
Fastighetsel	-544 700	-399 143
Uppvärmning	-1 036 439	-1 093 347
Sophantering och återvinning	-207 691	-199 229
Förvaltningsarvode drift	-815 878	-820 863
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 598 693</b>	<b>-6 715 427</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-251 181	-241 318
IT-kostnader	-188 786	-171 888
Arvode, yrkesrevisorer	-31 125	-27 375
Övriga försäljningskostnader	-1 650	-825
Övriga förvaltningskostnader	-50 615	-31 761
Kreditupplysningar	-3 305	-2 313
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 129	-17 133
Telefon och porto	-9 569	-12 767
Medlems- och föreningsavgifter	-6 800	-6 800
Köpta tjänster	-840	-3 118
Bankkostnader	-2 864	-1 918
Övriga externa kostnader	-1 452	-16 250
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-565 317</b>	<b>-533 465</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-100 000	-100 000
Sammanträdesarvoden	-5 500	-12 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 500	-16 500
Sociala kostnader	-15 961	-19 285
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-135 961</b>	<b>-148 385</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 367 970	-1 367 970
Avskrivning Maskiner och inventarier	-145 000	-145 000
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 512 970</b>	<b>-1 512 970</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	19 584	19 584
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>19 584</b>	<b>19 584</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	37 527	16 260
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	38
Övriga ränteintäkter	4	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>37 571</b>	<b>16 298</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-684 527	-376 203
Övriga räntekostnader	-364	0
Övriga finansiella kostnader	19 000	-18 756
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-665 891</b>	<b>-394 959</b>

## Not 11 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<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>96 307 302</b>	<b>96 307 302</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>96 307 302</b>	<b>96 307 302</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Byggnader	-30 241 827	-28 873 857
Standardförbättringar	-1 609 302	-1 609 302
	<b>-31 851 129</b>	<b>-30 483 159</b>

#### Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 367 970	-1 367 970
	<b>-1 367 970</b>	<b>-1 367 970</b>

#### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<b>-33 219 099</b>	<b>-31 851 129</b>
--	--------------------	--------------------

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

	<b>63 088 203</b>	<b>64 456 173</b>
--	-------------------	-------------------

### Varav

Byggnader	59 588 203	60 956 173
Mark	3 500 000	3 500 000

### Taxeringsvärden

Bostäder	180 000 000	145 000 000
Lokaler	4 004 000	3 600 000

### Totalt taxeringsvärde

	<b>184 004 000</b>	<b>148 600 000</b>
--	--------------------	--------------------

*varav byggnader*

	<i>130 262 000</i>	<i>102 765 000</i>
--	--------------------	--------------------

*varav mark*

	<i>53 742 000</i>	<i>45 835 000</i>
--	-------------------	-------------------

*13*

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-1 061 072	-916 072
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-145 000	-145 096
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-1 206 072	-1 061 072
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 206 072</b>	<b>-1 061 072</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>358 866</b>	<b>503 866</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	358 866	503 866

## Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	204 000	204 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>204 000</b>	<b>204 000</b>

## Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 803	3
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 803</b>	<b>3</b>

## Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 565	4 585
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 565</b>	<b>4 585</b>



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	131 261
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	59 421
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 507	43 798
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	49 965	45 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 703	1 647
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>100 175</b>	<b>281 126</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	4 071 136	5 434 265
Transaktionskonto	843 577	1 338 129
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 914 713</b>	<b>6 772 394</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	43 678 668	45 289 440
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 778 668	-45 289 440
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 200 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 700 000</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,64%	2023-11-14	11 989 440,00	0,00	10 772,00	11 978 668,00
SBAB	0,58%	2022-11-22	7 200 000,00	-6 900 000,00	300 000,00	0,00
SBAB	2,91%	2023-08-09	2 800 000,00	0,00	400 000,00	2 400 000,00
SBAB	3,07%	2023-11-22	0,00	6 900 000,00	100 000,00	6 800 000,00
SBAB	3,15%	2024-07-09	11 500 000,00	0,00	400 000,00	11 100 000,00
SBAB	3,14%	2025-07-09	11 800 000,00	0,00	400 000,00	11 400 000,00
<b>Summa</b>			<b>45 289 440,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 610 772,00</b>	<b>43 678 668,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder (RevU-18). Därför redovisas tre lån om totalt 21 178 668 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.

Nästkommande års amortering om 1 200 000 kr redovisas också som kortfristig skuld.

*A*

**Not 19 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	21 560
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	246 624	0
Debiterad preliminärskatt	-232 254	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>14 370</b>	<b>21 560</b>

Ändrad uppställning för år 2022 för att tydliggöra skatteskulden, beräknad fastighetskatt minus debiterad preliminärskatt per 2022-12-31.

**Not 20 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	124 532	124 532
Skuld sociala avgifter och skatter	3 216	3 216
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>127 748</b>	<b>127 748</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 351	5 467
Upplupna räntekostnader	89 009	12 959
Upplupna driftskostnader	31 404	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 824	6 305
Upplupna elkostnader	80 904	65 451
Upplupna värmekostnader	149 090	190 058
Upplupna revisionsarvoden	0	26 500
Upplupna styrelsearvoden	34 300	17 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	263 118	21 529
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	491 493	764 381
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 149 493</b>	<b>1 110 050</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
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 inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Vallentuna 19/3-2023


Ort och datum

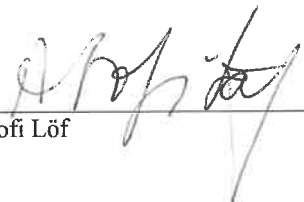
  
Britt-Marie Andersson


  
Mats Laurell

  
Eva Pedersén

  
Marie Karlsson


  
Urban Krönström

  
Ann-Sofi Löf

  
Miltos Vourkas

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-03

Engzells Revisionsbyrå

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

  
Kerstin Bergström  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Eken i Vallentuna för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

19

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.

#### **Medrevisorns ansvar**

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Eken i Vallentuna för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd 2023-04-03



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Kerstin Bergström  
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, fastighetservice 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 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 skuldyngd 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.

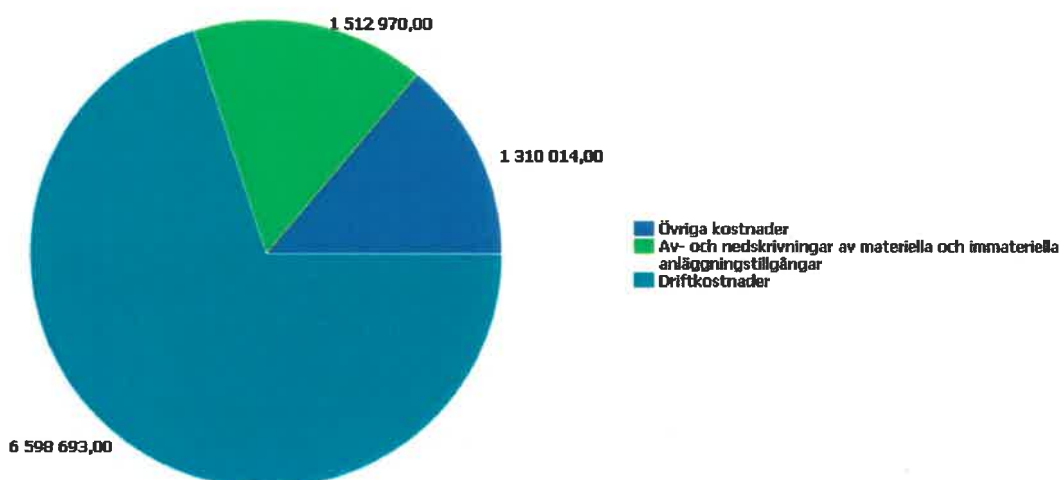
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

# Nyckeltal

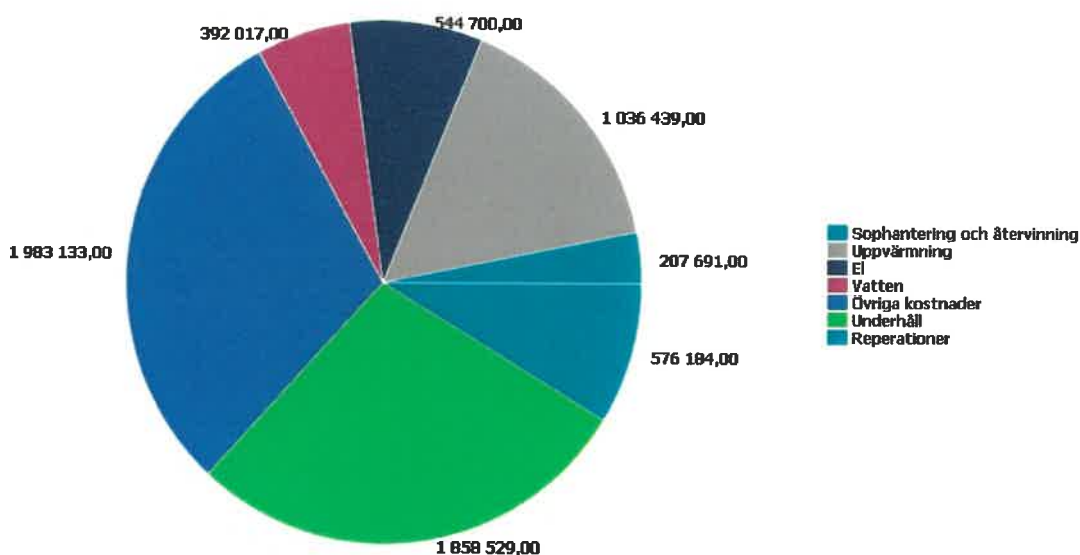
Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	6 598 693	6 715 427
Övriga externa kostnader	565 317	533 465
Personalkostnader	135 961	148 385
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 512 970	1 512 970
Finansiella poster	608 736	359 078
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 421 677</b>	<b>9 269 325</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	174 680	171 255
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	2 813
Trädgårdsskötsel grundavtal	321 888	234 373
Trädgårdsskötsel extra debiterat	97 593	213 308
Pcb/radon	1 590	0
Rabatt/återbäring från RB	-3 400	-2 800
Serviceavtal	8 615	11 902
Inre skötsel/städ grund	167 903	167 009
Inre skötsel/städ extra	53 814	32 106
Sotning	5 534	6 517
Obligatoriska besiktningkostnader	5 625	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	263 881	0
Hissbesiktning	14 310	10 039
Bevakningskostnader	43 454	41 955
Bevakningskostnader jour	2 494	2 494
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2 565
Snö- och halkbekämpning	209 092	165 270
Rep lokaler utg för köpta tj	0	7 537
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 961	12 041
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	106 025	38 952
Rep installationer utg för köpta tj	844	551
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	17 006	61 873

Rep install utg för köpta tj Värme	7 976	4 840
Rep install utg för köpta tj Ventilation	91 119	30 850
Rep install utg för köpta tj El	31 766	53 946
Rep install utg för köpta tj Hissar	172 635	6 946
Rep install utg för köpta tj Låssystem	10 954	9 700
Rep huskropp utg för köpta tj	1 330	30 563
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	21 234
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	15 839	9 150
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	2 631
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	5 158	86 799
Rep markytor utg för köpta tj	0	14 950
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	960
Övriga Reparationer	574	563
Vattenskador	103 547	0
Vandalisering	6 453	18 673
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	92 279	882 241
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	1 326 250	1 318 750
UH Markytor utg för köpta tj	440 000	335 124
Fastighetsel	544 700	399 143
Uppvärmning	1 036 439	1 093 347
Vatten	392 017	417 005
Sophämtning	205 191	196 542
Extra sophämtning	2 500	2 688
Fastighetsförsäkring	131 261	130 469
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	175 208	170 920
Fastighetsskatt	246 624	234 424
Förbrukningsinventarier	21 575	31 660
Förbrukningsmaterial	41 393	31 553
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 598 693</b>	<b>6 715 427</b>



---

# 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)

