







Årsredovisning 2025

HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö med säte i VÄRMDÖ org.nr. 716420-4211 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Värmdö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ösby 1:207	1992-01-01	1989
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 560
42	p-platser	0
Totalt 84 objekt		**3 560**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Värmdö Ösby GA:4	G:A	716420-8519	0 / 0	Vägar, Gång-och cykelvägar, Grönområde, Vägbelysning
Totalt 1 objekt				

Föreningen är delaktig i Holmviksskogens Samfällighetsförening.
Samfälligheten ansvarar för gemensam vägbelysning, fyrar, grönområden och körvägar.
Föreningens andel är 14,52%

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lisbeth Dahl	Ordförande	2023-05-08	2025-05-23
Lisbeth Dahl	Ledamot	2025-05-23	
Pia Andersson	Ordförande	2025-05-23	
Bo Andersson	Ledamot	2025-05-23	
Bo Andersson	Suppleant	2024-06-03	2025-05-23
Lars Kilander	Ledamot	2023-05-08	
Andreas Tollefors Bristam	Ledamot	2022-08-23	
Ralph Rehn	Suppleant	2025-05-23	
AnnMari Högberg	Suppleant	2023-05-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisbeth Dahl och Lars Kilander

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Andersson, Lisbeth Dahl, Lars Kilander och Pia Andersson.

Revisorer har varit: Birgitta Ousbäck vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anita Ollas, Ulla Billving, Christer Andersson och Gunnar Bjernhaim, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-06-16. Beslöts om nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3% den 1 april 2025. Årsavgiften höjs med 7 % fr o m 2026-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som kommer att omarbetas under 2026. Vi har tecknat avtal med HSB gällande att under 2026 genomföra en fastighetsanalys som utmynnar i en uppdaterad underhållsplan för ekonomisk planering. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes med föreningens underhållsplan den 2022-10-25.
Föreningen har antagit nya stadgar enligt HSB:s normalstadgar 2023 för HSB bostadsrättsförening Eken 663 Värmdö.

Under året har en trädgårdsarkitekt utarbetat ett förslag på förbättringar av vår utemiljö. Föreningen avvaktar med åtgärder tills ny underhållsplan upprättats.

Dokument-ID 09222115557570532172 Signerat PA, ATB, LD, LK, BA, BO, LZ

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Bytt huvuddator till Hissen i 6:an
2025	Inköp av tre tvättmaskiner
2025	Radonmätning
2025	Stamspolning
2019	Byggnad, isolering 4ans tak.
2024	Byte av undercentral, värmeväxlare och termostater
2023	Takarbeten - borstning, tvättning och bortskrapning gammal färg, samt målat ny.
2023	Ytterbelysning längs med fasaden
2021	Byggnad, Stamspolning av avloppssystem
2021	Installerat 6 st laddstolpar (p-plats 12-14 och 31-33)
2021	Asfaltarbeten utanför entren 2 samt ca 40kvm på parkeringen mellan bilplats 8-11.
2021	Lagat betongskada fasaden 6:an 3våningen mot entren.
2021	Driftutrymme DUC/UC. Kontroll och uppgradering av ny version styrning värmepump. Larm installerat som utlöser vid driftavbrott.
2021	Trädgård. Avenbokhäck planterad bortsidan 6:an mot parkeringen.
2020	Nya porttelefoner installerades. 3 nyckelbrickor ingår t varje lägenhet.
2017	Byggnad, isolering vindar
2015	Tak, säkerhetsarbeten

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	OVK
2026	Fastighetsanalys
2028	Utemiljö fram o baksida

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	177	84	119	164	248
Skuldsättning, kr/kvm	4 003	4 003	4 003	3 842	3 842
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 003	4 003	4 003	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	308	285	287	285	226
Årsavgifter, kr/kvm	931	889	828	799	799
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	966	925	884	798	828
Nettoomsättning, tkr	3 429	3 283	3 070	2 957	2 944
Resultat efter finansiella poster, tkr	81	-1 417	-472	149	311
Soliditet, %	58	58	60	60	60

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	10 330 988	0	0	10 330 988
Kapitaltillskott/extra insats, kr	8 400 000	0	0	8 400 000
Underhållsfond, kr	3 130 891	0	540 141	3 671 032
S:a bundet eget kapital, kr	**21 861 879**	**0**	**540 141**	**22 402 020**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	344 963	-1 416 763	-540 141	-1 611 941
Årets resultat, kr	-1 416 763	1 416 763	80 878	80 878
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 071 800**	**0**	**-459 263**	**-1 531 063**
S:a eget kapital, kr	**20 790 079**	**0**	**80 878**	**20 870 957**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 675 000 kr samt ianspråktagande skett med 134 859 kr

Dokument-ID 09222115557570532172 Signerat PA, ATB, LD, LK, BA, BO, LZ

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 071 800
Årets resultat, kr	80 878
Reservation till underhållsfond, kr	-675 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	134 859
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 531 063**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 531 063**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 429 355	3 282 707
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 041	10 581
Summa Rörelseintäkter		**3 437 397**	**3 293 288**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 235 509	-3 552 468
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 137	-105 518
Personalkostnader	Not 6	-130 499	-155 681
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-413 608	-399 841
Summa Rörelsekostnader		**-2 916 752**	**-4 213 508**
Rörelseresultat		**520 644**	**-920 221**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	50 391	399
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-490 157	-496 941
Summa Finansiella poster		**-439 766**	**-496 542**
Resultat efter finansiella poster		**80 878**	**-1 416 763**
Resultat före skatt		**80 878**	**-1 416 763**
Årets resultat		**80 878**	**-1 416 763**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	34 109 273	34 494 857
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	158 290	3 200
Summa Materiella anläggningstillgångar		**34 267 563**	**34 498 057**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**34 268 063**	**34 498 557**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		305	124
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	631 662	395 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	153 230	151 035
Summa Kortfristiga fordringar		**785 197**	**546 839**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	766 016	716 230
Summa Kassa och bank		**766 016**	**716 230**
Summa Omsättningstillgångar		**1 551 213**	**1 263 069**
Summa Tillgångar		**35 819 276**	**35 761 626**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 730 988	18 730 988
Fond för yttre underhåll		3 671 032	3 130 891
Summa Bundet eget kapital		**22 402 020**	**21 861 879**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 611 941	344 963
Årets resultat		80 878	-1 416 763
Summa Ansamlad förlust		**-1 531 063**	**-1 071 800**
Summa Eget kapital		**20 870 957**	**20 790 079**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 250 000	5 000 000
Summa Långfristiga skulder		**3 250 000**	**5 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 000 000	9 250 000
Leverantörsskulder		132 324	153 511
Skatteskulder		5 101	9 499
Övriga kortfristiga skulder		2 651	267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	558 243	558 271
Summa Kortfristiga skulder		**11 698 319**	**9 971 548**
Summa Skulder		**14 948 319**	**14 971 548**
Summa Eget kapital och skulder		**35 819 276**	**35 761 626**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	520 644	-920 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	413 608	399 841
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**413 608**	**399 841**
Erhållen ränta	50 391	399
Erlagd ränta	-496 102	-502 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**488 541**	**-1 022 210**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 242	-38 209
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-17 284	58 529
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-26 526**	**20 320**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**462 015**	**-1 001 890**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-183 114	-231 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-183 114**	**-231 625**
Årets kassaflöde	**278 901**	**-1 233 515**
Likvida medel vid årets början	**1 079 425**	**2 312 940**
Likvida medel vid årets slut	**1 358 326**	**1 079 425**

Dokument-ID 09222115557570532172 Signerat PA, ATB, LD, LK, BA, BO, LZ

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

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

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

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

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

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

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

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 197 682	3 056 244
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	118 157	108 948
	Hyror garage och parkeringsplatser	126 000	126 750
	Hyror förbrukningsbaserad	4 611	0
	Övriga primära intäkter	13 405	21 515
	Summa Bruttoomsättning	**3 459 855**	**3 313 457**
	Hyresbortfall	-30 500	-30 750
	Summa	**-30 500**	**-30 750**
	Summa Nettoomsättning	**3 429 355**	**3 282 707**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	8 041	10 581
	Summa Övriga rörelseintäkter	**8 041**	**10 581**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-484 879	-633 318
	Reparationer	-143 866	-174 316
	Planerat underhåll	-134 859	-1 315 392
	Försäkringsskador	0	-28 168
	El	-431 822	-365 348
	Uppvärmning	-349 587	-370 454
	Vatten	-316 317	-280 114
	Sophämtning	-90 174	-100 036
	Fastighetsförsäkring	-77 210	-84 395
	Kabel-TV och bredband	-128 269	-126 386
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-78 526	-74 540
	Summa Driftskostnader	**-2 235 509**	**-3 552 468**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 113	-7 781
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-32 549	-6 814
	Administrationskostnader	-37 098	-18 703
	Extern revision	-16 000	-13 625
	Konsultkostnader	-2 375	0
	Medlemsavgifter	-20 340	-20 340
	Föreningsverksamhet	-20 863	-25 096
	Övriga förvaltningskostnader	-4 799	-13 159
	Summa Övriga externa kostnader	**-137 137**	**-105 518**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-7 000	-7 000
	Övriga arvoden	-109 100	-123 700
	Sociala avgifter	-14 399	-16 356
	Övriga personalkostnader	0	-8 625
	Summa Personalkostnader	**-130 499**	**-155 681**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	207	213
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	50 184	186
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**50 391**	**399**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-489 221	-496 437
	Övriga räntekostnader	-936	-504
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-490 157**	**-496 941**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 105 185	49 873 560
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 469 000	1 469 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	307 442	307 442
	Årets investeringar	22 676	231 625
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**51 904 303**	**51 881 627**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-17 386 770	-16 987 916
	Årets avskrivningar	-408 260	-398 854
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-17 795 030**	**-17 386 770**
	Utgående redovisat värde	**34 109 273**	**34 494 857**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	478 000	474 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 000 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	117 000	134 000
Summa	**67 595 000**	**63 208 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	43 950 000	43 950 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**43 950 000**	**43 950 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	93 118	93 118
	Årets investeringar	160 438	0
	Årets försäljning/utrangering	-89 918	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**163 638**	**93 118**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-89 918	-88 931
	Årets avskrivningar	-5 348	-987
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	89 918	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 348**	**-89 918**
	Utgående redovisat värde	**158 290**	**3 200**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	592 311	363 195
	Övriga fordringar	39 351	32 485
	Summa Övriga fordringar	**631 662**	**395 680**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 230	151 035
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**153 230**	**151 035**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	766 016	716 230
	Summa Kassa och bank	**766 016**	**716 230**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,82%	2026-12-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB	2,99%	2028-09-01	3 250 000	0
SBAB Bank AB	3,77%	2026-01-19	1 000 000	0
SBAB Bank AB	2,76%	2026-01-13	6 000 000	0
			14 250 000	**0**

Långfristig del	3 250 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 000 000
Kortfristig del	11 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,90%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,82%	2026-12-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB	2,99%	2028-09-01	3 250 000	0
SBAB Bank AB	3,77%	2026-01-19	1 000 000	0
SBAB Bank AB	2,76%	2026-01-13	6 000 000	0
			14 250 000	**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 000 000
Kortfristig del	11 000 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	276 054	273 225
Upplupna räntekostnader	3 142	9 087
Övriga upplupna kostnader	279 047	275 959
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**558 243**	**558 271**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum 2026-02-19 som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö

Org.nr 716420-4211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdös finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Dokument-ID 09222115557570687878 Signerat BO, LZ

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Ousbäck
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557570687878 Signerat BO, LZ

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557570532172***

Pia Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 13:40:49

Andreas Tollefors Bristam
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 12:07:04

Lisbeth Dahl
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 18:03:45

Lars Kilander
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 10:35:19

Bo Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 10:27:20

Birgitta Ousbäck
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 08:37:19

Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 09:18:01

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557570687878***

Birgitta Ousbäck
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 08:33:28

Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 09:17:10