



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Eken i Malmö

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5270 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Enen 3	1946-04-01	1948
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	435
3	lokaler (hyresrätt)	1 131
13	förråd	100
71	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 736
Totalt 91 objekt		6 402

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 37 st 2 rok, 30 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 1 st 4 rok.

Fastighetens adresser är:

Celsiusgatan 13 A-C, Föreningsgatan 54 A-C samt Bertrandsgatan 2 A-F

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gabriella Sosa Strand	Ordförande	2020-02-24	
Leif Steen	Ledamot	2018-03-13	2025-03-24
Leif Steffensen	Ledamot	2025-03-24	
Leif Steffensen	Suppleant	2024-03-13	2025-03-24
Sebastian Andersson	Ledamot	2022-02-27	
Sofia Stenfors	Ledamot	2021-05-27	
Per-Christian Johan Löfgren	Ledamot	2017-03-09	
Sara Shamekhi	Ledamot	2024-03-13	2024-09-01
Mikael Törner	Ledamot	2025-03-24	2025-09-23
Malik Chaudhry	Ledamot	2023-11-12	
Isak Nermfors	Ledamot	2024-03-13	
Nike Åkerberg	Ledamot	2025-09-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Isak Nermfors, Mikael Törner, Sebastian Andersson samt Leif Steffensen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sebastian Andersson, Sofia Stenfors, Per-Christian Löfgren och Gabriella Sosa Strand.

Revisorer har varit: Sara Hadzisakovic vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christofer Wickmark (sammankallande), Andreas Wahlström samt Nora Jaredson Lilja, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-09. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 25-06-09.

Ekonomi:

Styrelsen ser ljust på framtiden men det har varit lite ostadigt i världen och det har märkts på föreningens ekonomi, räntor och arbetskostnader har ökats och vi har fått höja avgiften för att täcka dessa. Vi har även valt att vänta med vissa mindre nödvändiga arbeten tills vi har fått en bättre överblick över hur budgeten kommer se ut framöver. Styrelsen jobbar vidare med att förbättra den ekonomiska stabiliteten och arbetar långsiktigt med finansieringen av projekt och verksamhet.

Kommentar till Årets resultat:

Årets arbete har präglats främst av förarbetet inför fönsterarbetet.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 203 569 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 159 kr/kvm.

För att möta ökade drifts- och räntekostnader, nyupplåning kommer bli aktuellt vid fönster renoveringen, samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens årsavgifter fr.o.m 2026-01-01 med +5%

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018/2019	Radiatorrenovering
2019/2020	Ny hemsida
2020/2021	Fasadrenovering
2020/2021	Hänggrännor
2021/2022	Passagesystem
2021/2022	Relining av ventilation

Under verksamhetsåret har vi jobbat med att försöka hitta en hyresgäst till lokal Rörsjöhus. Det av stor vikt för styrelsen att denna har en verksamhet som passar närheten till våra boende samt visar samarbetsvillighet genomet styrelsen då lokalen har stora renoveringsbehov. Vi har haft kontakt med ett par aktörer som tyvärr ej har gått i mål men vi har förhoppningar om att vi ska hitta en hyresgäst som passar oss!

Förberedelser inför fönsterarbete är i full gång, under våren har vi arbetat med en glaskonsult som ska hjälpa oss att leda arbetet så vi når det absolut bästa resultatet för vårt fina gamla hus. Vi har tagit detta på största allvar då detta är ett arbetet som delvis kommer spara oss framtida energikostnader men som även kommer kosta förening en större summa.

I somras utförde vi dessutom en underhållsspolning av våra rör, det gick bra och resultatet var positivt!

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

Enligt vår underhållsplan så är det tänkt att vi ska åtgärda dessa större åtgärder.

Årtal	Åtgärd
2025/2026	Arbete på fönster
2025/2026	Målning källare och trapphus
2026/2027	Balkongräcken
2026/2027	Byte av ventiler Kv-,Vv- och Vvc-ledningar

Vi lägger ytterligare ett år bakom oss och det är dags att sammanfatta verksamhetsåret 2024-2025.

Vårt verksamhetsår har varit till större del lugn utan större händelser, styrelsen har arbetat med löpande underhåll som spolning, elsanering och förarbete inför fönsterrenovering.

När det gäller förvaltningen av huset har vi inhyrd personal som sköter de alldagliga sysslorna som behöver göras medan

styrelsen sköter de administrativa uppgifterna. Vi tycker denna lösning fungerar bra, är flexibel och besparar föreningen på onödiga administrativa kostnader.

Sedan vill vi i styrelsen påminna hur viktigt det är att vi alla medlemmar håller koll på vårt hus. Ett hus i gott skick skapar en god stämning och ökar säkerheten. Vi i styrelsen är alltid intresserade av vad ni tycker och tänker så hör av er. Alla tips om det är något som är trasigt som behöver fixas, förbättringar eller andra idéer är välkomna! Och kom ihåg att medverka på årsstämman, det är där vi alla får vår röst hörd och möjlighet att påverka inriktningen på vad som händer i huset.

Jag och de andra i styrelsen tackar för detta verksamhetsår och ser emot att vi alla medlemmar för Brf Eken positivt framåt med engagemang och omtanke.

Vid pennan,
Gabriella Sosa Strand, ordförande
med de övriga i styrelsen

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 14 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	240	161	114	123	187
Skuldsättning, kr/kvm	2 333	2 360	2 423	2 487	2 244
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 843	2 921	3 000	3 079	2 778
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	187	226	185	165	143
Årsavgifter, kr/kvm	1 015	936	831	794	797
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	83	89	91
Totala intäkter, kr/kvm	917	823	808	719	705
Nettoomsättning, tkr	5 837	5 169	4 246	4 090	4 428
Resultat efter finansiella poster, tkr	444	-489	-83	-163	206
Soliditet, %	26	24	25	24	25

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	266 750	0	0	266 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	202 906	0	0	202 906
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 374 627	0	157 280	2 531 907
S:a bundet eget kapital, kr	2 844 283	0	157 280	3 001 563
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 789 274	-489 360	-157 280	2 142 634
Årets resultat, kr	-489 360	489 360	443 594	443 594
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 299 914	0	286 314	2 586 228
S:a eget kapital, kr	5 144 197	0	443 594	5 587 791

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 416 000 kr samt ianspråktagande skett med 258 720 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 299 914
Årets resultat, kr	443 594
Reservation till underhållsfond, kr	-416 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	258 720
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 586 228

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 586 228

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 837 528	5 234 708
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 416	33 024
Summa Rörelseintäkter		5 840 944	5 267 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 472 642	-3 933 503
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 677	-183 952
Personalkostnader	Not 6	-314 109	-279 749
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-815 614	-815 614
Summa Rörelsekostnader		-4 821 042	-5 212 817
Rörelseresultat		1 019 902	54 915
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 964	14 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 272	-558 966
Summa Finansiella poster		-576 309	-544 275
Resultat efter finansiella poster		443 594	-489 360
Resultat före skatt		443 594	-489 360
Årets resultat		443 594	-489 360

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	18 156 401	18 972 015
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	165 651	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 322 052	18 972 015
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 500	1 500
Summa Anläggningstillgångar		18 323 552	18 973 515
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		543 504	150 721
Aktuell skattefordran		31 834	98 358
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 481 533	2 271 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	131 518	74 692
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 188 389	2 594 835
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 484	10 311
<i>Summa Kassa och bank</i>		10 484	10 311
Summa Omsättningstillgångar		3 198 873	2 605 146
Summa Tillgångar		21 522 425	21 578 660

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	469 656	469 656
Fond för yttre underhåll	2 531 907	2 374 627
Summa Bundet eget kapital	3 001 563	2 844 283
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 142 635	2 789 274
Årets resultat	443 594	-489 360
Summa Fritt eget kapital	2 586 228	2 299 914
Summa Eget kapital	5 587 791	5 144 198

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 633 12513 753 578
Summa Långfristiga skulder		1 633 12513 753 578
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 065 6791 352 726
Leverantörsskulder		83 79567 924
Skatteskulder		24 40424 404
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	14 83230 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 112 7991 205 285
Summa Kortfristiga skulder		14 301 5092 680 885
Summa Skulder		15 934 63416 434 463
Summa Eget kapital och skulder		21 522 42521 578 660

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 019 902	54 915
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	815 614	815 614
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	815 614	815 614
Erhållen ränta	12 658	14 665
Erlagd ränta	-588 167	-543 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 260 006	341 696
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-389 852	361 251
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-93 434	258 564
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-483 286	619 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	776 720	961 511
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-165 651	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-165 651	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-407 500	-407 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-407 500	-407 500
Årets kassaflöde	203 569	554 011
Likvida medel vid årets början	1 814 659	1 260 648
Likvida medel vid årets slut	2 018 228	1 814 659

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 294 856	3 821 816
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	224 593	301 373
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	63 000	63 000
	Årsavgifter lokaler	705 608	627 872
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	18 806	26 119
	Hyror lokaler	451 272	441 200
	Hyror förbrukningsbaserad	123 306	0
	Hyror övrigt	38 408	39 518
	Övriga primära intäkter	70 079	66 110
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 989 928	5 387 008
	Hysesbortfall	-152 400	-152 300
	<i>Summa</i>	-152 400	-152 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 837 528	5 234 708

I årsavgifter ingår el och bredband vilka redovisas på separata rader på avier.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 416	33 024
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 416	33 024

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-731 691	-661 464
	Snö och halk-bekämpning	-30 035	-42 942
	Reparationer	-411 134	-377 330
	Planerat underhåll	-258 720	-704 741
	Försäkringsskador	-77 511	-47 660
	El	-847 272	-961 721
	Uppvärmning	-157 070	-233 460
	Vatten	-239 958	-261 187
	Sophämtning	-81 874	-111 330
	Fastighetsförsäkring	-95 136	-90 018
	Kabel-TV och bredband	-104 400	-102 598
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-261 014	-194 490
	Förvaltningsavtalskostnader	-165 469	-131 260
	Övriga driftkostnader	-11 359	-13 303
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 472 642	-3 933 503
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-16 146	-15 814
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-17 688
	Administrationskostnader	-130 220	-59 143
	Extern revision	-16 035	-12 697
	Konsultkostnader	-4 956	-20 157
	Medlemsavgifter	-31 540	-31 540
	Föreningsverksamhet	-16 820	-24 314
	Övriga förvaltningskostnader	-2 961	-2 599
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-218 677	-183 952
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-210 303	-193 350
	Revisionsarvode	-7 992	-4 608
	Övriga arvoden	-21 492	-19 124
	Sociala avgifter	-74 321	-62 667
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-314 109	-279 749

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 269 029	34 269 029
	Ingående anskaffningsvärde mark	373 000	373 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	34 642 029	34 642 029
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 670 014	-14 854 400
	Årets avskrivningar	-815 614	-815 614
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 485 628	-15 670 014
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 156 401	18 972 015
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 800 000	4 100 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 061 000	3 776 000
	<i>Summa</i>	105 861 000	80 876 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsintekning	16 109 000	16 109 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 109 000	16 109 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	165 651	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	165 651	0
	Pågående nyanläggningar avser planerad fönster-renovering.		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 007 744	1 804 348
Övriga fordringar	473 789	466 716
Summa Övriga fordringar	2 481 533	2 271 064

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 182	876
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 336	73 816
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 518	74 692

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,5%	2026-06-30	5 420 625	110 000
SBAB Bank AB	3,98%	2026-03-17	2 816 758	100 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,69%	2026-06-28	945 226	100 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,97%	2026-02-28	3 785 570	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,7%	2027-04-28	1 730 625	97 500
			14 698 804	407 500

Långfristig del	1 633 125
Nästa års amortering av långfristig skuld	97 500
Lån som ska konverteras inom ett år	12 968 179
Kortfristig del	13 065 679
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	407 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 630 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,05%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 12 661 304 kronor.

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	14 832	17 174
	Källskatt	0	12 092
	Övriga kortfristiga skulder	0	1 280
	<i>Summa Övriga skulder</i>	14 832	30 546

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	432 395	432 468
	Upplupna räntekostnader	103 326	102 221
	Övriga upplupna kostnader	577 078	670 596
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 112 799	1 205 285

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 21 januari 2026
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Gabriella Sosa Strand Ordförande	Sebastian Andersson
Isak Nermfors	Leif Steffensen
Nike Åkerberg	Per-Christian Löfberg
Sofia Stenfors	Malik Chaudhry

Vår revisionsberättelse har lämnats

Sara Hadzisakovic Av föreningen vald revisor	Thaha Osman BoRevision AB
	Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken i Malmö, org.nr. 746000-5270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31.

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 augusti 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har 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 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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, 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eken i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

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 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Hadzisakovic
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Eken i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gabriella Sosa Strand

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 14:20:36



Leif Steffensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 14:36:55



Nike Åkerberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 17:27:48



Malik Chaudhry

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-01 kl. 21:54:11



Sofia Stenfors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 12:17:35



Per-Christian Johan Löfgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 11:10:08



Sebastian Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 10:04:10



Isak Nermfors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 20:40:06



Sara Hadzisakovic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 11:24:47



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 20:30:20



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Eken i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sara Hadzisakovic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 11:24:59



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 20:27:32



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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