



 Sparande 159 kr/kvm	 Investeringsbehov 478 kr/kvm	 Skuldsättning 2 061 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 322 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 822 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrk.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
159 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
478 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 061 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
322 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
822 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrk. med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-1406 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2019-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aspetäppan 4	1943-01-01	1943
Klingsborg 10	1943-01-01	1943
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	förråd (hyresrätt)	0
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2810
21	p-platser	0
Totalt 97 objekt		2810

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 32 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Åhs	Ordförande	2022-01-24	2024-01-23
Ildiko Mitro Szurkos	Ledamot	2023-01-23	2025-01-22
Evelina Escobar	Ledamot	2022-01-24	2024-01-23
Sofia Nilsson	Ledamot	2022-01-24	2024-01-23
Andreas Hemström	Ledamot	2022-01-24	2024-01-23
Selveta Hodzic	Ledamot utsedd av HSB	2021-01-24	2023-01-23
Erika Hellman	Ledamot utsedd av HSB	2023-01-23	
Johnny Chung	Ledamot	2023-01-24	2023-02-27
Örjan Nilsson	Ledamot	2023-01-24	2023-01-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Åhs, Evelina Escobar, Sofia Nilsson och Andreas Hemström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Daniel Åhs, Sofia Nilsson, Andreas Hemström och Evelina Escobar.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Kenneth Magnusson med Therese Lindvall som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Maria Jansson (sammankallande) och Peter Erlandsson, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Daniel Åhs fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 januari 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 i enlighet med föreningens underhållsplan har ännu inte utförts, men är beställd av HSB och kommer att utföras under hösten 2023.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 5% från och med 1 oktober 2023. Parkeringsplatserna kommer även att ökas med 50 kr/mån från och med 1 januari 2024.

Föreningen har drabbats av översvämningar flera gånger på kort tid, och åtgärder sker fortfarande, men två hus är helt klara. I ett tredje hus ska lite mindre åtgärder ske.

Totalrenovering av källare i våra två mindre hus (Aspetäppan 4 = Eknäsgatan 43-49) p.g.a. översvämningar.

Ombesiktning av OVK har genomförts där alla tidigare brister åtgärdats.

Ett av föreningens lån med kapitalskuld på ca 682 tkr har slutamorterats under verksamhetsåret.

Ansökan om elstöd har gjorts till Skatteverket och i juli 2023 erhöles utbetalning med 36.047 sek.

Föreningen har tidigare utfört följande åtgärder:

Årtal	Ändamål
1994-95	Genomgripande renovering av byggnaderna som omfattade utbyte av VA - och elledningar, ombyggnad av kök och badrum, fasadbeklädnad med tegel och takrenovering.
2009	Renovering trapphus.
2012	Byte styrsystem fjärrvärme.
2012-14	Infodring av avloppsledningar under källargolv.
2013	Fönstren målades och källartrapporna reparerades.
2015	Renovering av tvättstugor. Möjliggjort uthyrning av gemensamhetslokal. Byte av tre stycken värmeväxlare. Nyinstallation av miljöstation vid hus 6 (närmast Söderleden).
2016	Byte av takfläktar.
2017-18	Montering av solceller på samtliga hustak. Målning av fönsterkarmar samt entrétak. Ytlig lagning av sättningsskadan.
2019	Målning av golv i samtliga källare.
2020	Ny asfalterade parkeringsplatser. Målat källarnedgångarnas räcken samt ny ledbelysning utomhus vid källarnedgångarna. Åtgärder av baksidornas gångar. Samt nedtagning av förvuxna träd - ersatts med bl.a. buskar med ätbara bär.
2021	Renovering av samtliga källarnedgångar (trappan inkl golv och väggar).
2022	Målning utfört av "friggeboden" (verktygsförrådet).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	159	288	282	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 061	2 339	2 689	2 731	3 023
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	322	279	253	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	856	673	634	581	553
Årsavgifter, kr/kvm	822	822	822	822	822
Totala intäkter, kr/kvm	1 020	952	918	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 731	2 660	2 563	2 449	2 457
Resultat efter finansiella poster, tkr	-40	251	412	137	583
Soliditet, %	44	42	38	35	33

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

Nyckeltal som har tillkommit 2022/2021 (sparande, räntekänslighet och energikostnad) räknas inte in för åren 2020/2019 samt 2019/2018.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	80 910	0	0	80 910
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 515 410	0	82 695	2 598 105
S:a bundet eget kapital, kr	2 596 320	0	82 695	2 679 015
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 267 107	251 383	-82 695	2 435 795
Årets resultat, kr	251 383	-251 383	-40 172	-40 172
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 518 490	0	-122 867	2 395 623
S:a eget kapital, kr	5 114 810	0	-40 172	5 074 638

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 251 000 kr samt ianspråktagande skett med 168 305 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	2 518 489
Årets resultat, kr	-40 172
Reservation till underhållsfond, kr	-251 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	168 305
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 395 622

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 395 622

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 731 489	2 659 761
Övriga rörelseintäkter	3	133 636	80 913
Summa rörelseintäkter		2 865 125	2 740 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 906 616	-1 538 202
Övriga externa kostnader	5	-268 940	-205 086
Underhåll enligt plan	6	-168 305	-239 060
Personalkostnader och arvoden	7	-229 435	-148 429
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-317 445	-317 445
Summa rörelsekostnader		-2 890 742	-2 448 222
Rörelseresultat		-25 617	292 452
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 127	12 335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 682	-53 405
Summa finansiella poster		-14 555	-41 070
Resultat efter finansiella poster		-40 172	251 383
Årets resultat		-40 172	251 383

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-40 172	251 383
Reservering till fond yttre underhåll	-251 000	-284 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	168 305	239 060
Underskott	-122 867	206 443

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-08-31	2022-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 420 722	8 738 167
Summa materiella anläggningstillgångar		8 420 722	8 738 167
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 421 222	8 738 667
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 916	382
Övriga fordringar		44 407	6 662
Avräkningskonto HSB Östra		787 948	1 132 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		165 154	99 414
Summa kortfristiga fordringar		1 000 424	1 239 369
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 000 000	2 300 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	2 300 000
Summa omsättningstillgångar		3 000 424	3 539 369
SUMMA TILLGÅNGAR		11 421 646	12 278 036

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		80 910	80 910
Fond för yttre underhåll		2 598 105	2 515 410
Summa bundet eget kapital		2 679 015	2 596 320
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 435 795	2 267 107
Årets resultat		-40 172	251 383
Summa fritt eget kapital		2 395 622	2 518 489
Summa eget kapital		5 074 638	5 114 810
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 318 014	5 788 348
Summa långfristiga skulder		2 318 014	5 788 348
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	3 470 334	783 189
Leverantörsskulder		42 704	135 471
Aktuella skatteskulder		25 873	24 897
Övriga skulder	13	61 116	106 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	428 968	324 944
Summa kortfristiga skulder		4 028 995	1 374 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 421 646	12 278 036

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-40 172	251 383
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	317 445	317 445
Kassaflöde från löpande verksamhet	277 273	568 828
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-106 019	4 691
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-33 028	75 043
Kassaflöde från löpande verksamhet	138 227	648 562
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-783 189	-983 779
Årets kassaflöde	-644 963	-335 217
Likvida medel vid årets början	3 432 911	3 768 128
Likvida medel vid årets slut	2 787 948	3 432 911

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,87%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 3 685 tkr.

2 Nettoomsättning**2022/2023****2021/2022**

Årsavgifter	2 308 836	2 308 836
Hyrer	47 775	48 375
Hysesbortfall	-6 750	-5 850
Intäkter bredbandsabonnemang och IP telefoni	165 564	165 564
Intäkter el förbrukning	216 064	142 836
Summa nettoomsättning	2 731 489	2 659 761

3 Övriga rörelseintäkter**2022/2023****2021/2022**

Andrahandsuthyrningar	12 090	16 181
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	15 785	25 475
Bonus HSB	20 123	0
Skattereduktion produktion av förnybar el	18 000	18 000
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms (bl.a. återbäring IF)	35 948	21 257
Ersättning från försäkringsbolag	31 690	0
Övriga rörelseintäkter	133 636	80 913

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Löpande underhåll	326 153	130 244
Elavgifter	316 842	254 699
Uppvärmningsavgifter	449 987	387 086
Vatten och avlopp	138 927	141 324
Sophämtning	121 876	113 982
Övrig renhållning	10 518	0
Försäkringar	54 549	49 533
Kabel-TV	178 119	205 195
Fastighetsskötsel	207 773	158 921
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	101 872	97 216
Summa driftskostnader	1 906 616	1 538 202

5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	11 100	10 200
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	131 978	125 486
Övriga förvaltningskostnader	14 978	6 482
Konsultarvoden	61 697	0
Medlemsavgift HSB	25 550	25 550
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	828
Möteskostnader	6 981	7 103
Medlemsaktiviteter	872	3 963
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	15 785	25 475
Summa övriga externa kostnader	268 940	205 086

6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	168 305	239 060
Summa underhåll enligt plan	168 305	239 060

7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	56 175	56 564
Arvode vicevärd	89 250	41 055
Arvode föreningsvald revisor	3 413	2 415
Övriga arvoden	27 902	13 852
Sociala avgifter	50 695	34 543
Övriga personalkostnader	2 000	0
Summa personalkostnader och arvoden	229 435	148 429

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2087	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 993 163	16 993 163
Ingående anskaffningsvärde mark	62 000	62 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 055 163	17 055 163
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 316 996	-7 999 551
Årets avskrivningar	-317 445	-317 445
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 634 441	-8 316 996
Utgående redovisat värde	8 420 722	8 738 167
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	14 600 000
Totalt taxeringsvärde	41 600 000	41 600 000
Fastighetsbeteckning: Aspetäppan 4, Klingsborg 10		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Övriga kortfristiga placeringar	2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB	2 000 000	2 300 000
Summa kortfristiga placeringar	2 000 000	2 300 000

11 Skulder till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,84	2023-01-31	0	689 465
Stadshypotek AB	0,54	2023-10-30	3 414 874	3 453 138
Stadshypotek AB	0,78	2024-09-30	1 279 528	1 307 976
Stadshypotek AB	1,05	2025-01-30	1 093 946	1 120 958
			5 788 348	6 571 537
Nästa års amortering beräknas uppgå till			93 724	108 908
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			3 376 610	674 281
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 318 014	5 788 348
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			374 896	435 632
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			5 319 728	6 026 997
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			10 108 500	13 328 475
Summa ställda säkerheter			10 108 500	13 328 475
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			93 724	108 908
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			3 376 610	674 281
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			3 470 334	783 189
13 Övriga skulder			2023-08-31	2022-08-31
Redovisningskonto för moms			2 735	12 203
Personalens källskatt			0	18 104
Lagstadgade sociala avgifter			0	17 690
Medlemmars reparationsfond/inre fond			58 380	58 380
Summa övriga kortfristiga skulder			61 116	106 378
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			58 380	66 173
Uttag under året			0	-7 793
Utgående värde			58 380	58 380

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	88 402	53 560
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	21 216	13 390
Upplupna räntekostnader	4 412	5 661
Förutbetalda hyror och avgifter	216 661	202 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 616	42 867
Avtalsplacerade betalningar	18 661	6 518
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	428 968	324 944

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Daniel Åhs

Sofia Nilsson

Evelina Escobar

Andreas Hemström

Ildiko Mitro Szurkos

Erika Hellman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kenneth Magnusson

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrköping, org.nr. 725000-1406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831.

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 2023 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 från BoRevision 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättsskollen

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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. 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.

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 Ekenäsgrändarna i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831 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 revisionssed 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, medelförvaltningen 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Magnusson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrk. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL ÅHS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 16:47:20



ANDREAS HEMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-01 kl. 12:24:26



ILDIKO SZURKOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-07 kl. 20:48:04



EVELINA ESCOBAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-23 kl. 10:52:20



SOFIA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-20 kl. 18:25:42



ERIKA HELLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 08:27:56



KENNETH MAGNUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-17 kl. 15:06:11



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-18 kl. 09:08:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrk. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH MAGNUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-17 kl. 14:39:58



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-18 kl. 09:08:07



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.