



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Eken i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse till föreningsstämma

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Eken i Malmö (org. nr. 746000-5270) kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **onsdagen** den **21 februari 2024**.

Mötet startar kl. 18.30, ni är välkomna **från 18.00** så att vi hinner pricka av alla innan föreningsstämman börjar.

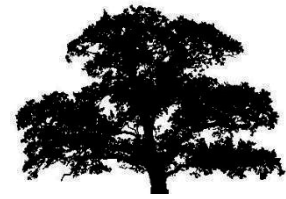
Lokal: Ekroten, Föreningsgatan 54, Malmö

Dagordning

- 1) föreningsstämmans öppnande
- 2) val av stämмоordförande
- 3) anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4) godkännande av röstlängd
- 5) fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6) godkännande av dagordning
- 7) val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 8) val av minst två rösträknare
- 9) fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10) genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11) genomgång av revisorernas berättelse
- 12) beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13) beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14) beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15) beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16) beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17) val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18) presentation av HSB-ledamot
- 19) beslut om antal revisorer och suppleant
- 20) val av revisor/er och suppleant
- 21) beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22) val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23) val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 24) av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och medlemmarnas motioner som angivits i kallelsen
 - a) Information om och första beslut om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)
 - b) Åtterrapportering motion balkonger och styrelsens proposition om fortsatt hantering i ärendet.
 - c) Styrelsens proposition om barnvagnsrum.
- 25) föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF EKEN I MALMÖ



Organisationsnummer 746000-5270

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31, föreningens 75:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Allmänt om verksamheten:

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten:

Enen 3. Föreningen innehar äganderätt för fastigheten.

Fastighetens adresser är:

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

Fastigheten innehåller:

71 st bostadsrättslägenheter
4 st bostadsrättslokaler
3 st hyreslokaler

I fastigheten finns i övrigt:

2 st källardelar (källare)	9 st trapphus
2 st tvättstugor med torkrum	4 st vindsdelar (vind)
1 st gemensamhetslokal (Ekroten) + gästrum	5 st fd torkvind ombyggda till förråd
1 st styrelserum samt verkstad	3 st fd piskbalkonger ombyggda till förråd
1 st fd mangelrum	

Föreningens 71 st bostadsrättslägenheter fördelar sig enligt följande:

2 st	1 r o k
38 st	2 r o k
31 st	3 r o k

Total lägenhetsyta: 4.736 m² (medelyta 67 m²)

Total lokalyta: 1.666 m² (varav 435 m² bostadsrättslokaler)

Försäkringar:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens bostadslägenheter.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15e februari 2023 i Ekroten på Föreningsgatan 54. Närvarande var 26 medlemmar varav 22 röstberättigade medlemmar, vilket är fler medlemmar än förra året, därmed deltog 22% av samtliga medlemmar.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

	2022-09-01 – 2023-02-15	2022-02-15 – 2023-08-31
Ordförande	Gabriella Sosa Strand	Gabriella Sosa Strand
Vice ordförande	Per-Christian Löfgren	Per-Christian Löfgren
Sekreterare	Sofia Stenfors	Sofia Stenfors
Ekonomiansvarig	Olof Sjöholm	Olof Sjöholm
Fastighetsansvarig	Sebastian Andersson	Sebastian Andersson
Studieorganisatör	Leif Steén	Leif Steén
Överlåtelseansvarig	Sven-Erik Persson	Sven-Erik Persson
Överlåtelseansvarig	Per-Christian Löfgren	Per-Christian Löfgren
Suppleant		Isak Nermfors
Ledamot utsedd av HSB (Ej tillsatt av HSB)		(Ej tillsatt av HSB)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna:
Olof Sjöholm, Sven-Erik Persson, Sebastian Andersson.

Under hösten 2023 tillsattes Malik Chaudhry som ny HSB ledamot.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden. Utöver detta har styrelsen hållt arbetsmöten och möten i utskott.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

2022-09-01 – 2023-02-15

Gabriella Sosa Strand, Olof Sjöholm, Per-Christian Löfgren och Sven-Erik Persson

2023-02-15 – 2023-08-31

Gabriella Sosa Strand, Olof Sjöholm, Sven-Erik Persson och Per-Christian Löfgren

REVISORER

Sara Hadzisakovic valdes till revisor vid årsmötet samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Selena Fridvad och Christoffer Wickmark valdes till valberedning.

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Gabriella Sosa Strand samt Per-Christian Löfgren som ersättare.

VICEVÄRD

Föreningen köper in tjänster när det gäller fastighetsskötsel av externt bolag. Vice värd-uppgifter sköts av styrelsen.

MEDLEMSANTALET, LÄGENHETSÖVERLÅTELSE OCH AVSÄGELSER

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 98 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under verksamhetsåret varit 8 st.

Inga avsägelser har skett under verksamhetsåret.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Under verksamhetsåret har vi färdigställt en renovering av våra ventilationskanaler i kök och badrum med relining av kanalerna. I samband med detta gjordes också den obligatoriska OVK-kontrollen vilken godkändes.

Passagesystemet som hade många trogna år på nacken fick sig en välbehövad uppgradering med ett modernt porttelefonsystem som har uppskattats av många! Detta ser vi fram emot ska öka säkerheten då tekniken i taggarna är ny och krypterad samt ökad bekvämlighet för de boende genom att porttelefonen kopplas mot mobiltelefonen.

Styrelsen fortsätter dessutom arbetet för att få in en hyresgäst i den tomma lokalen på hörnan Bertrandsgatan/Föreningsgatan, då det krävs bygglov och totalrenovering och förhandling så är det ett omfattande arbete som kräver en stor del av styrelsens tid.

Årets löpande underhåll

Sedvanligt löpande underhåll har utförts under året.

Aktiviteter

Vi hade en underbar julfest i december där vår nya och uppskattade lunchrestaurang stod för julmaten samt ett kombinerat sommarfirande där vi passade på att fira föreningens 75-årsjubileum!

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 709 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 18 % och styrelsen beslöt att höja årsavgiften från 2024-01-01

Extra avgifter/konsumtionsavgifter

Föreningen har enhetsmätning gällande el och såg snabbt ett behov av att hålla tät övervakning av elpriset mellan föreningen och elleverantören. Vi har en gång i kvartalet justerat el-priset för att de boende skall debiteras så nära den verkliga kostnaden som möjligt.

Föreningen har även gemensamhetsbroadband vilket innebär att samtliga bostadsrätter har tillgång till 1000/1000 Mbit/s broadband, IP-telefoni samt 25 GB online lagring och för detta debiteras 75 kr/månad.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 513 804 kr vilket motsvarar 2 423 kr/m² bostadslägenhets- och lokalyta. Under året har föreningen amorterat 409 375 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Anställningar

Föreningen har inga anställda.

ÅRLIG STADGEEENLIG BESIKTNING

Senaste stadgeenlig besiktning utfördes 2020-10-04 enligt protokoll. Anmärkningar har diskuterats på styrelsemöte och fördelats för åtgärdsinsats.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Styrelsen uppdaterar kontinuerligt föreningens underhållsplan.

Styrelsen har på grund av rådande omständigheter valt att skjuta på större och kostsamma projekt så snart efter bytet av passagesystemet samt renoveringen av våra ventilationskanaler för att ge föreningens ekonomi tid att återhämta sig.

Det kommande prioriterade projekten är inköp av ny tvättstugeutrustning och fönsterrenovering då dessa är nyckelåtgärder för att göra huset mer energioptimerat och för att hålla underhållskostnaderna nere. Tyvärr har vi behövt omfördela resurser för att akut reparera vår värmeanläggning då en värmepump slutat fungera. Arbetet bedöms vara genomfört innan värmen behövs slå på.

Ekonomi

Styrelsen ser ljus på framtiden då många åtgärder som vidtagits under tidigare år stärkt fastighetens värde och föreningens ekonomiska ställning. Styrelsen jobbar vidare med att förbättra den ekonomiska stabiliteten och arbetar långsiktigt med finansieringen av projekt och verksamhet. Vårt gångna verksamhetsår har präglats av oro kring ökade driftkostnader vilket tursamt inte drabbade föreningen så hårt och vi kunde hålla ekonomin igång trots en relativt låg höjning av avgifterna.

Årsavgifter

Föreningen planerar att höja årsavgiften under kommande verksamhetsår.

Tomträttsavgäld

Föreningen äger sin fastighet (mark) och är inte beroende av något avtal mot kommunen som väsentligt kan påverka kostnadsutvecklingen. Däremot finns ett arrendeavtal på vattenrör nergrävda längst med Föreningsgatan 54 som tecknades 2011, denna är dock en mindre kostnad.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

STYRELSENS SLUTORD

Ytterligare ett år har runnit iväg i snabb takt och det är dags att sammanfatta verksamhetsåret 2022-2023.

Vårt verksamhetsår har fortsatt präglats av oro om ökade drift- samt energikostnader som påverkar många. Vi har lyckligtvis fått bevisat att Styrelsens historiskt goda förvaltning har gjort föreningens ekonomi mindre känsligt för liknande kriser. Då fastighetens elkostnader hölls lägre än omvärldens så har vi kunnat fortsätta driften av föreningen utan några behov av högre höjningar av avgiften samt behov av att ta lån för underhållskostnader. Den viktigaste konsekvensen av det ekonomiska läget är att vi fått vänta med ett par större arbeten men de är högt prioriterade av styrelsen för kommande verksamhetsår. Dessa arbeten kommer att gynna föreningen långsiktigt då miljö- och världsbilden är på väg att förändras och vi måste börja rusta och anpassa oss.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Rörelsens intäkter	5 170	4 606	4 513	4 502	4 548
Rörelsens kostnader	-4 500	-4 676	-4 225	-4 089	-3 522
Finansiella poster, netto	-277	-93	-71	-109	-121
Årets resultat	393	-163	218	303	905
Likvida medel & fin placeringar	1 261	2 438	3 006	1 548	1 435
Skulder till kreditinstitut	15 514	15 923	14 366	9 282	9 774
Fond för yttre underhåll	2 639	2 184	1 852	1 680	1 761
Balansomslutning	22 177	21 908	21 387	15 365	15 554
Fastigheters taxeringsvärde	80 876	80 876	71 248	71 248	71 248
Soliditet (%)	25	24	25	33	31
Räntekostnad kr/kvm	44	15	11	17	19
Låneskuld kr/kvm	2 423	2 487	2 244	1 450	1 527
Avgift kr/kvm	709	686	686	682	673

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	266 750	202 906	2 184 369	2 749 723	-162 920	5 240 828
Avsättning år 2022/23						
yttre fond			455 000	-455 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-162 920	162 920	0
Årets resultat					392 730	392 730
Belopp vid årets utgång	266 750	202 906	2 639 369	2 131 803	392 730	5 633 558

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 131 803
årets vinst	392 730
	2 524 533
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 524 533
	2 524 533

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 246 002	4 090 139
Övriga intäkter	3	923 812	515 707
		5 169 814	4 605 846
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-540 084	-843 861
Planerat underhåll	5	0	-168 072
Fastighetsavgift/skatt		-191 579	-186 609
Driftskostnader	6	-2 108 951	-1 956 458
Övriga kostnader	7	-333 455	-399 680
Personalkostnader	8	-510 799	-338 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-815 211	-782 872
		-4 500 079	-4 675 677
Rörelseresultat		669 735	-69 831
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 378	1 782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 382	-94 873
		-277 004	-93 091
Årets resultat		392 730	-162 920

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	19 787 629	18 887 444
Pågående nyanläggningar	10	0	0
		19 787 629	18 887 444
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		19 789 129	18 888 944
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		108 375	108 375
Avgifts- och hyresfordringar		1 133	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 250 516	2 427 660
Aktuella skattefordringar		76 865	81 835
Övriga fordringar	12	877 689	328 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	63 245	62 698
		2 377 823	3 008 681
<i>Kassa och bank</i>		10 133	10 120
Summa omsättningstillgångar		2 387 956	3 018 801
SUMMA TILLGÅNGAR		22 177 085	21 907 745

Balansräkning

Not

2023-08-31

2022-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		266 750	266 750
Uppåtelseavgifter		202 906	202 906
Fond för yttre underhåll	14	2 639 369	2 184 369
		3 109 025	2 654 025

Fritt eget kapital

Balanserad vinst		2 131 803	2 749 723
Årets resultat		392 730	-162 920

2 524 533 **2 586 803**

Summa eget kapital

5 633 558 **5 240 828**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	9 492 609	4 930 796
-----------------------------	------------	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder

9 492 609 **4 930 796**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	6 021 195	10 992 383
Leverantörsskulder		54 698	2 605
Övriga skulder	18	12 651	14 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	962 374	726 335

Summa kortfristiga skulder

7 050 918 **11 736 121**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 177 085 **21 907 745**

Kassaflödesanalys

Not

2022-09-01
-2023-08-31

2021-09-01
-2022-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

392 730

-162 920

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

815 211

782 872

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 207 941

619 952

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-546 286

-196 751

Förändring av kortfristiga skulder

285 985

-874 278

Kassaflöde från den löpande verksamheten

947 640

-451 077

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 715 396

-1 674 413

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 715 396

-1 674 413

Finansieringsverksamheten

Förändring av lån

-409 375

1 557 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-409 375

1 557 500

Årets kassaflöde

-1 177 131

-567 990

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 437 780

3 005 770

Likvida medel vid årets slut

1 260 649

2 437 780

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 45 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,44 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	3 358 128	3 249 696
Årsavgifter lokaler	551 692	528 892
Hysesintäkter lokaler	297 910	274 719
Hysesintäkter övriga objekt	38 272	36 832
	4 246 002	4 090 139

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
El, individuell mätning	324 554	262 760
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	63 001	63 000
Överlåtelseavgift	8 981	14 406
Pantförskrivningsavgift	6 531	12 446
Övriga intäkter	40 179	30 756
Övriga ersättningar och intäkter	4 552	132 339
Erhållna bidrag	476 014	0
	923 812	515 707

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer, bostäder	10 112	6 578
Reparationer av gemensamma utrymmen	12 105	107 051
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	7 057	6 191
Reparationer, VA/sanitet	103 496	111 934
Reparationer, Värme	258 976	168 242
Reparationer, Ventilation	10 000	26 256
Reparationer el/tele	26 376	0
Reparationer hissar	53 315	64 094
Reparationer av byggnader utvändigt	38 130	150 772
Reparationer, TV/antennutrustning	0	21 444
Reparation av markytor	11 542	133 281
Reparation försäkringsärende	2 832	0
Reparation, övrigt	6 143	48 019
Öresavrundning	0	-1
	540 084	843 861

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	101 384
Planerat UH Ventilation	0	50 438
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	16 250
	0	168 072

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	597 781	534 197
El	933 682	833 932
Uppvärmning	25 690	28 852
Vatten	226 786	193 260
Sophämtning	133 158	124 532
Fastighetsförsäkring	82 603	79 548
Brandskyddskostnader	7 406	5 329
Kabel-TV	35 947	41 543
Bredband	63 663	63 401
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	50 327
Arrendeavgift	2 235	1 535
Öresavrundning	0	2
	2 108 951	1 956 458

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	129 010	122 051
Medlemsavgift HSB	31 540	31 540
Överlåtelseavgifter	7 666	16 730
Pantförskrivningsavgifter	7 706	11 992
Avgifter för juridiska åtgärder	30 856	22 657
Konsultarvoden	21 500	83 855
Revisionsarvoden - extern revisor	11 343	10 443
Pantbrev/fastighetslån	0	35 650
Övriga kostnader *	93 834	64 762
	333 455	399 680

* Övriga kostnader består av föreningsverksamhet, stämma, korttidsinventarier, mobiltelefon, hemsida, förbruknings- och kontorsmaterial mm.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	334 302	213 000
Revisionsarvode	300	5 800
Övriga arvoden förtroendevalda	62 516	46 279
Övriga ersättningar	0	1 538
	397 118	266 617
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	113 681	71 508
	113 681	71 508
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	510 799	338 125

Not 9 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	32 553 633	26 511 310
Taggpassagesystem	703 926	0
Tätning ventilationskanaler	1 011 470	0
Utrangering bokfört värde äldre fasad	0	-837 923
Fasadrenovering	0	6 880 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 269 029	32 553 633
Ingående avskrivningar	-14 039 189	-14 094 240
Utrangering bokfört värde äldre fasad	0	837 923
Årets avskrivningar	-815 211	-782 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 854 400	-14 039 189
Ingående anskaffningsvärde mark	373 000	373 000
Utgående anskaffningsvärde mark	373 000	373 000
Utgående redovisat värde	19 787 629	18 887 444
Taxeringsvärden byggnader	48 100 000	48 100 000
Taxeringsvärden mark	32 776 000	32 776 000
	80 876 000	80 876 000
Bokfört värde byggnader	18 407 373	18 514 444
Bokfört värde mark	373 000	373 000
	18 780 373	18 887 444

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	5 205 833
Årets anskaffning, fasadrenovering		1 674 413
Överfört till Byggnader, fasadrenovering		-6 880 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andelar

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	877 689	328 113
	877 689	328 113

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	849	976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 396	61 722
	63 245	62 698

Förutbetalda kostnader består av bredband, kabel-TV, försäkring, fastighetsjour, skadesdjurskontroll och hisservice.

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	2 184 369	1 852 441
Avsättning	455 000	500 000
Ianspråktagande	0	-168 072
	2 639 369	2 184 369

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB Bolån	0,91	2025-06-28	1 145 226	1 245 226
Handelsbanken stadshypotek	4,54	2026-06-30	5 640 625	5 750 625
SEB Bolån	4,45	2024-04-28	1 925 625	1 987 500
SEB Bolån	1,07	2023-03-28	0	3 154 258
SEB Bolån	0,94	2024-02-28	3 785 570	3 785 570
SBAB	3,98	2026-03-17	3 016 758	0
			15 513 804	15 923 179

Not 16 Skulder till kreditinstitut

6 021 195 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 409 375 kr.

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 13 476 304 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 021 195	10 992 383
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	9 492 609	4 930 796
	15 513 804	15 923 179

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	16 109 000	16 109 000
	16 109 000	16 109 000

Not 18 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Mervärdesskatt	12 111	13 718
Påminnelser/överlåtelser till HSB	540	1 080
	12 651	14 798

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	234 300	117 324
Upplupna sociala avgifter	73 617	36 863
Upplupen extern revisor	11 000	10 300
Förutbetalda hyror och avgifter	322 216	322 235
Periodisering hyresintäkter	26 304	23 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 863	42 410
Upplupna räntekostnader-lån	86 752	20 091
Upplupen el	57 877	116 951
Upplupen värme	0	488
Upplupen vatten	20 851	0
Upplupen sophämtning	1 592	0
Upplupen fastighetsförvaltning	0	35 867
Öresavrundning	2	0
	962 374	726 335

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen och revisorer

Malmö 2024-01-26

Gabriella Sosa
Ordförande

Per-Christian Löfgren
Styrelseledamot

Sofia Stenfors
Styrelseledamot

Olof Sjöholm
Styrelseledamot

Leif Steen
Styrelseledamot

Sven Erik Persson
Styrelseledamot

Sebastian Andersson
Styrelseledamot

Malik Chaudhry
HSB Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-01-26

Sara Hadzisakovic
Av föreningen utsedd 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 2022-09-01--2023-08-31.

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 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.

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 2022-09-01--2023-08-31 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 provar 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 2024-01-26

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Hadzisakovic
Av föreningen vald revisor

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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

[illegible]

[illegible]

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.