



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Eken

798800-0225

2023-01-01 - 2023-12-31

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Eken, 798800-0225 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Aspen 15. På fastigheten har under 1959 och 1961 uppförts ett flerfamiljshus med adress Storgatan 20 och innehåller 40 bostadsrätter och 6 hyresrätter. I fastigheten finns även 2 lokaler som upplåts med bostadsrätt och som omfattar arkiv i källarplan, dessutom lokaler i källarplan som upplåts med hyresrätt. Föreningen har sitt säte i Älvsbyns kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	2	89
2 rum och kök	28	1 550
3 rum och kök	15	1 093
4 rum och kök	1	94
Bostäder	46	2 826
Lokaler bostadsrätt	2	43
Lokaler hyresrätt	3	59
Garageplatser	14	161
Bilplatser med motorvärmare.	30	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

- 2002 Byte av tak
- 2007 Installation gemensamhetsel
- 2009 Stambyte
- 2012 Nya hyreslägenheter
- 2015 Nya fönster
- 2017 Nya balkonger
- 2018 Ny maskinpark till tvättstuga
Underhåll värmeväxlare, nya rör och eldragning
- 2019 Underhåll infartsvägen, ny ledbelysning källare
- 2020 Belysningsstoppar nya baksidan av huset
- 2022 Nya kallvattenrör i källare, ommålning kontoret
- 2023 Nya elmätare till samtliga bostäder
Alla termostater utbyta i bostäder och övriga utrymmen
Underhåll garageportar, målning av sophus
Målning av gemensamt utrymme

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1 % from 2023-01-01 och höjning på hyresrätter genomfördes med 1,5% från 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 806 kr/m² bostadslägenhetsyta, där balkongavgift, el och bredband är inkluderat. Balkongavgift trädde i kraft 2017-07-01, där avgiften 2023 uppgår till 385kr/lägenhet. Hyra för hyresrätterna uppgår till i genomsnitt 1 062 kr /m². Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om höjning av årsavgifterna med 1 % och hyresrätterna med 2%.

Årets avsättning till underhållsfond 40 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på maximalt 10% av prisbasbeloppet per år från lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Ulrika Dådring	ordförande
Anneli Lindmark	sekreterare
Sara Risberg	ledamot
Jan Isaksson	ledamot
Anny Granlund	ledamot
Fredrik Svanberg	utsedd av HSB Norr
Ann-Britt Isaksson	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ulrika Dådring.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulrika Dådring, Anneli Lindmark, Sara Risberg och Anny Granlund, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Annika Grahn, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Anneli Norén (sammanställande) och Renate Notelid.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Sara Risberg med ersättare Anneli Lindmark.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24 och vid stämman deltog 12 medlemmar. Inga motioner var inkomna. På stämman antogs första beslut enhälligt avseende nya 2023 års HSB Normalstadgar.

Väsentliga avtal**Avtalstyp**

Administration
Fastighetskötsel
El
Fjärrvärme
Datakommunikation
Kabel TV

Leverantör

HSB Norr
Samhall
Luleå energi/Vattenfall
Älvsbyns Energi AB
Telia
Telia

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 48 (46) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har föreningen haft vårstädning ute och inne som avslutades med grillning av hamburgare. Som avslutning på året bjöds det på jultallrik för boende. Ansvariga för aktiviteterna har varit styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i augusti 2023. Vid besiktningen framkom att det finns sprickor i fasaden, putssläpp i husgrund, trasig del av betongplatta i källarnedgång, grop i asfalt utanför ingång samt gamla sprickor i golvet i gamla mangelrummet. Under året har föreningen installerat nya IMD elmätare till samtliga bostäder, bytt ut alla termostater i bostäder och övriga utrymmen samt bytt till ledbelysning i alla garagen. Vidare har även sophuset målats om, några hyresrätter omtapeterats, garageportar underhållits samt även det gemensamma samlingsrummet målats om.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen målning och reparation av sockeln utvändigt på huset.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 488	2 453	2 416	2 419	2 370
Resultat efter fin.poster i tkr	72	248	284	432	291
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	806	617	611	605	599
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	70				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	473	488	468	421	434
Energikostnad, kr/m2 totalyta	226				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 448	3 834	3 923	4 115	4 204
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	4 501				
Genomsnittlig ränta lån i %	3,3	1,9	2	2	2
Räntekänslighet i %	7,1				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	775	812	801	791	738
Soliditet i %	29	27,7	26,2	24	21,8
Sparande, kr/m2 totalyta	151	205	215	266	234

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. **I detta ingår även balkongavgift.**

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 649 832 kr. Under året har föreningen amorterat 595 668 kr, varav 300 000kr är extra amortering utöver plan. Vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 36 år, med amortering enligt plan.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	108 670	2 381 060	1 830 745	247 535
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-24			247 534	-247 535
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-27 500	27 500	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		40 000	-40 000	
Årets resultat				71 981
Vid årets slut	108 670	2 393 560	2 065 779	71 981

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 065 780
Årets resultat	71 981
Totalt att disponera	2 137 761

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 137 761**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 487 719	2 452 903
Övriga rörelseintäkter	3	13 009	22 217
		<u>2 500 728</u>	<u>2 475 120</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 461 624	-1 432 590
Underhåll		-27 500	-
Övriga externa kostnader	5	-40 749	-39 854
Personalkostnader	6	-190 247	-179 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-358 930	-353 737
Övriga rörelsekostnader		-6 543	-
		<u>-2 085 593</u>	<u>-2 006 064</u>
Rörelseresultat		415 135	469 056
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8,15	13 429	62
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-356 583	-221 583
		<u>-343 154</u>	<u>-221 521</u>
Resultat efter finansiella poster		71 981	247 535
Resultat före skatt		71 981	247 535
Årets resultat	10	<u>71 981</u>	<u>247 535</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,22	14 261 883	14 402 812
Inventarier	12	56 656	46 123
		<u>14 318 539</u>	<u>14 448 935</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 319 039	14 449 435
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1	-
Aktuell skattefordran		78 933	52 992
Avräkning HSB Norr ek för		907 273	1 872 660
Övriga fordringar	13	11 971	10 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	95 460	85 475
		<u>1 093 636</u>	<u>2 022 052</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	600 000	-
Summa omsättningstillgångar		1 693 636	2 022 052
SUMMA TILLGÅNGAR		16 012 675	16 471 487

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		108 670	108 670
Yttre underhållsfond	16	2 393 560	2 381 060
		<u>2 502 230</u>	<u>2 489 730</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 065 780	1 830 745
Årets resultat		71 981	247 535
		<u>2 137 761</u>	<u>2 078 280</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**4 639 991** **4 568 010***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	17,22	4 685 500	9 240 500
		<u>4 685 500</u>	<u>9 240 500</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	18	5 964 332	2 005 000
Leverantörsskulder		65 519	68 151
Fond för inre underhåll	19	248 446	226 815
Övriga skulder	20	4 953	23 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	403 934	339 988
		<u>6 687 184</u>	<u>2 662 977</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**16 012 675** **16 471 487**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	415 135	469 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	358 930	353 737
Restvärdesavskrivningar	6 543	
	<u>780 608</u>	<u>822 793</u>
Erhållen ränta	13 429	62
Erlagd ränta	-356 583	-219 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	437 454	603 130
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-84 482	35 561
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	112 385	-61 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten	465 357	576 912
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-235 076	-196 250
Kortfristig placering, 6 månader	-600 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-835 076	-196 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-595 668	-262 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-595 668	-262 000
Årets kassaflöde	-965 387	118 662
Likvida medel vid årets början	1 872 660	1 753 998
Likvida medel vid årets slut	907 273	1 872 660
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	907 273	1 872 660
	<u>907 273</u>	<u>1 872 660</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterade upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,6% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	1 496 800	1 482 196
Hysesintäkter	603 298	582 096
Intäkter el	91 339	93 849
Intäkter bredband	147 936	147 400
Intäkter balkonger	184 800	184 800
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 785	7 482
Intäkter gemensamhetsutrymmen	3 458	1 800
	2 534 416	2 499 623

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-24 121	-24 121
Avgiftsbortfall	-22 576	-22 576
Rabatter/Avdrag	-	-23
	2 487 719	2 452 903

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Regionalt stöd	9 743	15 401
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	3 266	6 816
	13 009	22 217

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	102 795	162 655
Snöröjning och halkbekämpning	48 363	33 675
Reparationer	88 751	56 546
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	121 220	131 940
Uppvärmning	457 763	399 179
Vatten	118 439	137 384
Renhållning	123 823	112 992
Förvaltningskostnader	185 668	185 685
Försäkring	35 027	32 934
Fastighetsskatt/avgift	31 665	31 665
Kommunikation och media		
Datakommunikation	102 375	147 935
Kabel-TV	45 735	
	1 461 624	1 432 590

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	14 443	2 159
Telefon och porto mm	2 042	3 913
Reklam, marknadsföring		1 149
Bankkostnader, juridisk rådgivning	768	5 306
Bolagsverket, årsredovisningar, administration nya lån		2 884
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	23 496	24 443
	40 749	39 854

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	36 500	35 800
Vicevärd	43 770	38 800
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 200
Löner och övriga ersättningar	54 330	54 315
Pensionskostnader	3 115	3 121
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 663	7 138
Övriga personalkostnader	1 703	1 234
Sociala kostnader	41 666	38 276
	190 247	179 884

Medelantal anställda 1 1
Vicevärd har varit Anneli Lindmark och Ulrika Dådning, som delat på rollen.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	332 815	330 676
Inventarier	26 115	23 061
	358 930	353 737

Not 8 Räntefäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntefäkter från kortfristiga placeringar	12 299	
Övriga räntefäkter	1 130	62
Summa	13 429	62

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	356 366	221 583
Övriga finansiella kostnader	217	
Summa	356 583	221 583

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	71 981	247 535
Reservering till yttre underhållsfond	-40 000	-33 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	27 500	
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	59 481	214 535

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	20 033 187	19 836 937
-Årets anskaffningar	198 428	196 250
-Årets utrangeringar	-14 975	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	20 216 640	20 033 187
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 793 375	-5 462 699
-Årets utrangering	8 432	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-332 814	-330 676
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 117 757	-5 793 375
 Bokfört värde byggnader	14 098 883	14 239 812
Bokfört värde mark	163 000	163 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 261 883	14 402 812
 Taxeringsvärde byggnader "värdeår 1959":	7 798 000	7 798 000
Taxeringsvärde mark:	2 295 000	2 295 000

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	162 209	162 209
Årets anskaffningar	36 648	
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	198 857	162 209
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-116 086	-93 025
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-26 115	-23 061
Summa ackumulerade avskrivningar	-142 201	-116 086
Planenligt restvärde vid årets slut	56 656	46 123

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 971	10 925
	11 971	10 925

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl elintäkt	22 621	18 797
Förutbetald försäkring	24 417	22 820
Upplupen ränta bunden placering	7 607	
Telia	36 983	36 984
Övrigt	3 832	6 874
	95 460	85 475

Not 15 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Placering HSB Norr, 6 månader	3,60%	230905-240305	600 000	
Summa kortfristiga placeringar			600 000	

Not 16 Fond för yttre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	2 381 060	2 348 060
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	40 000	33 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-27 500	
Fondbehållning vid årets slut	2 393 560	2 381 060

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Sparbanken Nord	2024-03-27	5,66%	1 409 332	1 785 000
Sparbanken Nord	2026-09-30	1,55%	4 803 500	4 921 500
Sparbanken Nord	2024-03-30	5,20%	4 437 000	4 539 000
Totala skulder på bokslutsdagen			10 649 832	11 245 500
Nästa års amortering			-262 000	-262 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 048 000	-1 048 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			9 339 832	9 935 500
Totala skulder på bokslutsdagen			10 649 832	11 245 500
Avgår kortfristig del			-5 964 332	-2 005 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 685 500	9 240 500

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	262 000	262 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	5 702 332	1 743 000
	5 964 332	2 005 000

Not 19 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	226 815	215 781
Årets avsättning	24 121	24 121
Uttag under året	-2 490	-13 087
Vid årets utgång	248 446	226 815

Not 20 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	2 352	13 284
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 681	9 181
Löneskatt	560	558
Övriga kortfristiga skulder	360	-
	4 953	23 023

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lön	38 000	-
Semesterlöneskuld, inkl soc avgifter	32 378	20 688
Räntor	2 147	2 147
Förutbetalda avgifter/hyror	209 632	209 285
Borevision	9 300	9 300
El	16 015	18 185
Fjärrvärme	64 168	32 594
Vatten	9 487	29 512
Renhållning	11 032	10 227
Snöröjning	11 775	8 050
	403 934	339 988

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	13 100 000	13 100 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>1070</i>	<i>988</i>
Fastigo		

Älvsbyn 2024

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

.....
Ulrika Dådning

.....
Sara Risberg

.....
Anneli Lindmark

.....
Anny Granlund

.....
Fredrik Svanberg

.....
Jan Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

.....
Annika Grahn
Av föreningen vald revisor

.....
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

pa



Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken i Älvsbyn, org.nr. 798800-0225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken i Älvsbyn för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Älvsbyn för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Grahn
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Eken i Älvsbyn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULRIKA DÅDRING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 17:41:11



ANNY GRANLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 17:39:04



FREDRIK SVANBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 07:52:35



ANNELI LINDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 19:51:29



SARA RISBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:19:07



JAN ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:22:28



ANIKA GRAHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 11:16:13



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:07:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Eken i Älvsbyn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANIKA GRAHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:22:14



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:05:51

