



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Eken i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eken i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1095 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnader och mark på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viksjo 2:170	1968-01-01	1968
Viksjo 2:171	1968-01-01	1968
Viksjo 2:172	1968-01-01	1968
Viksjo 2:173	1968-01-01	1968
Viksjo 2:174	1968-01-01	1968

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	lokaler (hyresrätt). 81 av dom är förråd	228
270	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 008
228	garageplatser	0
85	p-platser	0
Totalt 667 objekt		19 236

Föreningens lägenheter fördelas på: 54 st 1 rok, 108 st 2 rok, 108 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Wiberg	Ordförande	2022-06-23	2023-06-04
Hans Wiberg	Ledamot	2019-05-07	
Gunnar Breitoft	Ordförande	2023-06-04	2024-03-23
Gunnar Breitoft	Suppleant	2023-04-12	2023-06-04
Britt Marie Öhrn	Ledamot	2021-06-22	
Ursula Hoflin	Ledamot	2020-06-28	
Jeanette Sandberg	Ledamot	2022-06-23	
Niklas Lundström	Ledamot	2012-05-11	
Jessika Olsen	Ledamot	2017-03-31	2023-04-12
Linnea Bjuhr	Ledamot	2023-06-04	
Markus Jonsson	Ledamot	2023-06-04	2023-11-21
Susanne Gustafsson	Ledamot	2019-05-07	2023-06-04
Max Musil	Ledamot	2023-06-04	
Gustaf Nyblom	Ledamot	2021-06-22	
Per Idenfeldt	Ledamot	2022-06-23	2023-04-12
Ann Forsslöf	Suppleant	2022-06-23	2023-04-12
Berjohie Wartanian	Suppleant	2021-06-22	2023-06-04
Esmeralda Rikardsdotter Stenfelt	Suppleant	2023-06-04	
Christoffer Juul	Suppleant	2023-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gustaf Nyblom, Gunnar Breitoft, Ursula Hoflin, Britt-Marie Öhrn, Jeanette Sandberg, Niklas Lundström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Breitoft, Niklas Lundström, Linnea Bjuhr och Gustaf Nyblom.

Revisorer har varit: Erik Ploetz med Yenn-Ping Cindy Kuo som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Eva Eriksson (sammanställande) och Birgitta Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 48 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes under 2023 med 15 %.

Årsavgiften för 2024 kommer att höjas med 25%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-01.

Årlig besiktning

Avsugning av tak genomförs varje år.

Hissar och garageportar besiktigas årligen.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförs vart tredje år.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2023 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

Stambytet har färdigställts

Installation av TA-compact

Ombyggnad av ventiler i undercentraler

Installationen av nya elmätare

Årtal	Ändamål
2023	Stambyte
2021	Komplett hissbyte
2020	Relining av bottenplatta
2019	Fasadrenovering
2017	Fönsterbyte
2015	Garagerenovering
2013	Takrenovering

Framtida utveckling

Byte av entréportar och installation av passagesystem

Byte av ventilationssystem

Injustering av TA-compact

Underhållsplan

Styrelsen reviderade underhållsplanen under 2022 och den är nu komplett med allt underhåll de kommande 50 åren. Detta gör att föreningen enklare kan planera sin ekonomi efter det underhåll som behöver utföras framöver. HSB Stockholm har besiktigt alla föreningens byggnader och utrymmen och utifrån detta har en ny underhållsplan tagits fram. Underhållsplanen ses över årligen i samråd med HSB Stockholm.

Planerat underhåll och investeringar

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste fem åren:

- Renovering av trapphus
- Byte av samtliga portar samt installation av nytt passagesystem
- Renovering av allmänna utrymmen
- Byte av ventilationssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 344 och under året har det tillkommit 32 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 350.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019*
Sparande, kr/kvm	118	112	153	167	150
Skuldsättning, kr/kvm	8 266	3 670	1 712	1 491	1 268
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 541	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	5	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	259	230	193	142	0
Årsavgifter, kr/kvm	865	697	664	633	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	934	759	728	708	0
Nettoomsättning, tkr	17 614	15 471	14 782	14 263	13 683
Resultat efter finansiella poster, tkr	105	-111	521	1 773	1 475
Soliditet, %	13	24	41	43	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 073 900	0	0	3 073 900
Underhållsfond, kr	10 813 949	0	-608 813	10 205 136
S:a bundet eget kapital, kr	13 887 849	0	-608 813	13 279 036
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 269 455	-111 476	608 813	12 766 792
Årets resultat, kr	-111 476	111 476	104 544	104 544
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 157 979	0	713 357	12 871 336
S:a eget kapital, kr	26 045 828	0	104 544	26 150 372

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 658 813 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 766 792
Årets resultat, kr	104 544
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 871 336

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	478 550
Balanseras i ny räkning, kr	12 149 886

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 614 037	15 341 442
Övriga rörelseintäkter	Not 3	729 765	129 735
Summa Rörelseintäkter		18 343 802	15 471 177
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 299 566	-12 381 880
Övriga externa kostnader	Not 5	-435 839	-491 904
Personalkostnader	Not 6	-321 695	-338 105
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 736 040	-1 617 775
Summa Rörelsekostnader		-13 793 139	-14 829 664
Rörelseresultat		4 550 662	641 513
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	31 328	13 875
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 477 446	-766 865
Summa Finansiella poster		-4 446 118	-752 990
Resultat efter finansiella poster		104 544	-111 476
Resultat före skatt		104 544	-111 476
Årets resultat		104 544	-111 476

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	54 414 238	56 150 278
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	127 635 154	30 304 857
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		182 049 392	86 455 135
Summa Anläggningstillgångar		182 049 392	86 455 135

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		149 921	143 605
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	10 799 963	19 969 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	71 164	940 483
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		11 021 048	21 053 684

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	974 721	1 236 505
<i>Summa Kassa och bank</i>		974 721	1 236 505

Summa Omsättningstillgångar

11 995 768 **22 290 189**

Summa Tillgångar

194 045 160 **108 745 324**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 073 900	3 073 900
Fond för yttre underhåll	10 205 136	10 813 949
Summa Bundet eget kapital	13 279 036	13 887 849

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 766 792	12 269 455
Årets resultat	104 544	-111 476
Summa Fritt eget kapital	12 871 336	12 157 979

Summa Eget kapital

26 150 372 **26 045 828**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	121 875 000	47 276 559
Summa Långfristiga skulder		121 875 000	47 276 559

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 464 059	23 433 750
Leverantörsskulder		891 705	7 376 703
Skatteskulder		56 220	37 320
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 445 728	1 644 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 162 075	2 930 366
Summa Kortfristiga skulder		46 019 788	35 422 937

Summa Skulder

167 894 788 **82 699 496**

Summa Eget kapital och skulder

194 045 160 **108 745 324**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	4 550 662	641 513
-----------------	-----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 736 040	1 617 775
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	1 736 040	1 617 775
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	31 328	13 875
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-4 052 817	-696 429
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	2 265 214	1 576 735
--	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	910 224	-500 749
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-6 858 087	6 848 193
---	------------	-----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

	-5 947 863	6 347 444
--	-------------------	------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	-3 682 650	7 924 179
--	-------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-97 330 297	-30 518 857
---	-------------	-------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-97 330 297	-30 518 857
---	--------------------	--------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	91 628 750	37 777 500
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	91 628 750	37 777 500
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

	-9 384 197	15 182 822
--	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	21 141 915	5 959 094
---------------------------------------	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	11 757 719	21 141 915
-------------------------------------	-------------------	-------------------

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 245 904	13 257 212
	Hyror lokaler	89 448	225 207
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 292 793	1 213 114
	Hyror förbrukningsbaserad	1 129 500	862 522
	Övriga primära intäkter	106 308	95 854
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 863 953	15 653 909
	Avgiftsbortfall	-100 156	-122 620
	Hysesbortfall	-564	-40 651
	Avsatt till inre fond	-149 196	-149 196
	<i>Summa</i>	-249 916	-312 467
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 614 037	15 341 442
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	729 765	129 735
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	729 765	129 735
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 733 775	-1 964 952
	Snö och halk-bekämpning	-15 034	-26 084
	Reparationer	-1 102 720	-1 610 678
	Planerat underhåll	-478 550	-658 813
	Försäringsskador	-46 456	-45 798
	El	-1 699 145	-2 346 490
	Uppvärmning	-2 707 885	-2 251 040
	Vatten	-674 668	-702 685
	Sophämtning	-515 430	-488 400
	Fastighetsförsäkring	-332 268	-300 976
	Kabel-TV och bredband	-654 208	-687 056
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-537 030	-518 130
	Förvaltningsavtalskostnader	-802 398	-780 779
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 299 566	-12 381 880

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-64 361	-46 391
	Administrationskostnader	-57 441	-91 676
	Extern revision	-25 500	-25 125
	Konsultkostnader	0	-44 304
	Medlemsavgifter	-78 200	-77 815
	Föreningsverksamhet	-16 090	-26 230
	Övriga förvaltningskostnader	-194 246	-180 363
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-435 839	-491 904
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 800	-15 400
	Övriga arvoden	-249 503	-257 217
	Sociala avgifter	-59 392	-65 488
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-321 695	-338 105
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 915	5 185
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	22 413	8 690
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	31 328	13 875
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 475 885	-763 582
	Övriga räntekostnader	-1 561	-3 282
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 477 446	-766 865

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 193 512	73 280 262
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 119 000	2 119 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 370 150	1 370 150
	Årets investeringar	0	5 913 250
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	82 682 662	82 682 662
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 532 385	-24 914 610
	Årets avskrivningar	-1 736 040	-1 617 775
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-28 268 425	-26 532 385
	Utgående redovisat värde	54 414 238	56 150 278
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	194 000 000	194 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 600 000	5 600 000
	Summa	299 800 000	299 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	166 486 300	78 153 300
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	166 486 300	78 153 300
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	30 304 857	5 699 250
	Årets investeringar	97 330 297	24 605 607
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	127 635 154	30 304 857
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	10 782 998	19 905 410
	Övriga fordringar	16 965	64 186
	Summa Övriga fordringar	10 799 963	19 969 596
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 164	940 483
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 164	940 483

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	108 236	109 436
	Swedbank	860 579	420 936
	SBAB	5 906	706 133
	<i>Summa Kassa och bank</i>	974 721	1 236 505

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	4,5%	2024-11-25
			32 000 000
			0
	Nordea	4,55%	2025-06-19
			41 625 000
			750 000
	Nordea	3,62%	2026-02-06
			41 437 500
			750 000
	Nordea	4,14%	2026-09-16
			41 062 500
			750 000
	Swedbank	1,33%	2024-01-25
			6 214 059
			200 000
			162 339 059
			2 450 000

Långfristig del	121 875 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 214 059
Kortfristig del	40 464 059
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 450 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	4,5%	2024-11-25
			32 000 000
			0
	Nordea	4,55%	2025-06-19
			41 625 000
			750 000
	Nordea	3,62%	2026-02-06
			41 437 500
			750 000
	Nordea	4,14%	2026-09-16
			41 062 500
			750 000
	Swedbank	1,33%	2024-01-25
			6 214 059
			200 000
			162 339 059
			2 450 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	2 250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 214 059
Kortfristig del	40 464 059

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	4 000	4 000
	Momsskuld	52 808	58 813
	Källskatt	0	36 845
	Inre fond	1 366 474	1 535 979
	Övriga kortfristiga skulder	22 447	9 162
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 445 728	1 644 799
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 809 906	1 543 886
	Upplupna räntekostnader	525 518	100 889
	Övriga upplupna kostnader	826 651	1 285 591
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 162 075	2 930 366

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken i Järfälla, org.nr. 713200-1095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken i Järfälla 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. 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 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. 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 Eken i Järfälla 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Ploetz
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

GUNNAR BREITTOFT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:56:49



NIKLAS LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:15:38



JEANETTE SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:27:31



BRITT MARIE ÖHRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:13:42



LINNEA BJUHR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:41:47



MAX MUSIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:09:30



HANS WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 20:14:05



URSULA HOFLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:36:34



GUSTAF NYBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:23:49



ERIK PLOETZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 08:11:15



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:45:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ERIK PLOETZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 08:14:52



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:46:16



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.