



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ekängen i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ekängen i Skövde med säte i Skövde org.nr. 716410-3579 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekängen 1	1982-08-30	1984
Ekängen 2	1982-08-30	1984

#### Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	kallgarage	0
80	bilplatser i varmgarage	0
50	p-platser	0
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 472
<b>Totalt 266 objekt</b>		<b>10 472</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 4 st rum med kokvrå
- 12 st 2 rok
- 48 st 3 rok
- 24 st 3 ½ radhus
- 10 st 4 rok
- 14 st 4 ½ radhus



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thore Johansson	Ordförande
Roger Edvinsson	Ledamot
Börje Green	Ledamot
Lennart Eriksson	Ledamot
Gitte Hansen	Ledamot
Anders Himmer	Ledamot
Fredrik Wendt	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thore Johansson, Gitte Hansen och Fredrik Wendt.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thore Johansson, Lennart Eriksson, Gitte Hansen och Anders Himmer.

Revisorer har varit: Rolf Hardarsson med Rolf Eklind som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Fredrik Larsson (sammankallande), Jan Abrahamsson och Maria Snögren, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Lennart Eriksson.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-05-29.

Målning av 24 st radhuslägenheter. Reparation av rötskador på fasad, skärmar och balkonger innan målning.

Förbättring av takavvattning altansida Lönnvägen 16.

Installation av torktumlare i grovtvättstugan.

Byte av rökluckor i trapphus Lönnvägen 2 C och E samt Aspvägen 2 C och E.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2007 Byte takpapp  
 2009-10 Byte ventilationsaggregat radhus  
 2009-10 Renovering 4 st hissar  
 2011-12-13 Byte ventilationsaggregat i terrasshusen  
 2013 Byte portar i kallgarage  
 2013 Byte låssystem  
 2018 Relining avlopp  
 2018 Renovering utemiljö

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

Byte av takpannor på kvarters och förrådshus.  
 Byte av takpapp inkl takluckor samt uppgradering av säkerhetsdetaljer på tak.  
 Byte av hängrännor och stuprör i samband med byte av takpapp.  
 Byte av värmeväxlare för fjärrvärme.  
 Utredda möjligheten till fastighetsnära insamling av förpackningar.  
 Lagstadgad besiktning av oljeavskiljare.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 150 varav 149 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 149 varav 148 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	343	349	323	337	325
Skuldsättning, kr/kvm	3 055	3 189	3 317	3 450	3 584
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 055	3 189	3 317	3 450	3 584
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	119	114	113	104	97
Årsavgifter, kr/kvm	659	628	622	622	622
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	83	83	81	85
Totala intäkter, kr/kvm	776	759	750	769	729
Nettoomsättning, tkr	8 129	7 803	7 650	7 638	7 655
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 080	1 753	-470	2 038	1 457
Soliditet, %	31	29	25	25	21



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

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.

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	6 745 491	0	0	6 745 491
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 614 351	0	1 325 693	4 940 044
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 359 842</b>	<b>0</b>	<b>1 325 693</b>	<b>11 685 535</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 808 319	1 753 068	-1 325 693	2 235 693
Årets resultat, kr	1 753 068	-1 753 068	1 079 994	1 079 994
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 561 387</b>	<b>0</b>	<b>-245 699</b>	<b>3 315 687</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 921 229</b>	<b>0</b>	<b>1 079 994</b>	<b>15 001 222</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 751 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 425 307 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 561 386
Årets resultat, kr	1 079 994
Reservation till underhållsfond, kr	-2 751 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 425 307
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 315 687</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 315 687</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 129 222	7 802 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	143 764
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>8 129 222</b>	<b>7 946 692</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 247 916	-3 199 267
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 425 307	-955 446
Övriga externa kostnader	Not 6	-346 465	-332 486
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-205 860	-222 604
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 082 214	-945 437
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-6 307 762</b>	<b>-5 655 240</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 821 460</b>	<b>2 291 452</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		149 486	14 141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-890 952	-552 526
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-741 466</b>	<b>-538 385</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 079 994</b>	<b>1 753 068</b>

### TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		1 079 994	1 753 068
Reservering till fond för yttre underhåll		-2 751 000	-2 324 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 425 307	955 446
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>-245 699</b>	<b>384 514</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	39 764 864	40 827 006
Inventarier och installationer	Not 10	160 577	180 649
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 925 440</u>	<u>41 007 654</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>39 925 940</u></b>	<b><u>41 008 154</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 393	180
Avräkningskonto HSB		1 908 888	3 214 598
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	29 438	127 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	235 072	159 126
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 174 791</u>	<u>3 501 081</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 000 000	4 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>6 000 000</u>	<u>4 000 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>8 174 791</u></b>	<b><u>7 501 081</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>48 100 732</u></b>	<b><u>48 509 235</u></b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 745 491	6 745 491
Fond för yttre underhåll		4 940 044	3 614 351
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 685 535</b>	<b>10 359 842</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 235 693	1 808 319
Årets resultat		1 079 994	1 753 068
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 315 687</b>	<b>3 561 386</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 001 222</b>	<b>13 921 228</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	18 868 635	23 778 332
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 868 635</b>	<b>23 778 332</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		13 125 000	9 615 303
Medlemmarnas inre fond	Not 16	44 205	46 905
Leverantörsskulder		75 622	198 044
Aktuell skatteskuld	Not 17	14 707	16 955
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	40 540	39 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	930 800	892 677
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 230 875</b>	<b>10 809 675</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>33 099 510</b>	<b>34 588 007</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 100 732</b>	<b>48 509 235</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 821 460	2 291 452
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 082 214	945 437
	<u>2 903 674</u>	<u>3 236 889</u>
Erhållen ränta	149 486	14 141
Erlagd ränta	-890 952	-552 526
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 162 208</u>	<u>2 698 504</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 580	-121 499
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-88 498	106 340
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>2 094 291</u>	<u>2 683 345</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-200 721
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>-200 721</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 400 000	-1 337 500
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 400 000</u>	<u>-1 337 500</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>694 291</b>	<b>1 145 124</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	7 214 598	6 069 474
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>7 908 888</u>	<u>7 214 598</u>
	<b>694 291</b>	<b>1 145 124</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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).

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på laddstolar:	10 år

Mark skrivs inte av.

#### 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	43 288 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	6 905 808	6 576 996
Hysesintäkt lokaler	15 000	15 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	471 454	474 596
El (laddstolpar)	30 741	5 122
Värme (höghusen)	681 216	681 216
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	3 678	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 093	916
Övriga intäkter och ersättningar	20 232	49 082
	<b>8 129 222</b>	<b>7 802 928</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	143 764
	<b>0</b>	<b>143 764</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-261 511	-331 529
El	-335 139	-293 591
Uppvärmning	-611 931	-591 747
Vatten	-303 069	-308 220
Renhållning	-157 047	-153 609
Bevakningskostnader	-25 557	-23 124
TV, bredband, iptelefoni	-40 615	-40 466
Serviceavtal	-56 036	-47 808
Hissar serviceavtal & besiktning	-6 386	-8 136
Förvaltningskostnader	-1 083 672	-999 761
Försäkringar	-135 371	-117 658
Fastighetsskatt	-200 948	-193 108
Övriga driftskostnader	-30 634	-90 510
	<b>-3 247 916</b>	<b>-3 199 267</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-1 425 307	-955 446
	<b>-1 425 307</b>	<b>-955 446</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-13 500	-11 900
Övriga förvaltningskostnader	-260 185	-247 035
Kontorsutrustning och -material	-1 191	-8 124
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 245	-5 220
Förbrukningsinventarier	-599	-479
Medlemsavgifter HSB	-52 960	-50 871
Stämma och styrelse	-12 785	-8 857
	<b>-346 465</b>	<b>-332 486</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-100 035	-105 190
Vicevärdsarvode	-69 420	-65 571
Övriga arvoden	-2 500	-16 400
Revisionsarvode	-4 087	-3 905
Sociala avgifter	-29 068	-31 538
Utbildning	-750	0
	<b>-205 860</b>	<b>-222 604</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 062 142	-925 364
Installationer och inventarier	-20 072	-20 072
	<b>-1 082 214</b>	<b>-945 437</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2103

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 57 956 300 57 956 300

Ingående anskaffningsvärde mark 1 961 700 1 961 700

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 59 918 000 59 918 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -19 090 994 -18 165 630

Årets avskrivningar byggnader -1 062 142 -925 364

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -20 153 136 -19 090 994****Utgående redovisat värde 39 764 864 40 827 006**

Redovisade värden byggnader 37 803 164 38 865 306

Redovisade värden mark 1 961 700 1 961 700

**Fastighetsbeteckning:** Ekängen 1 och 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	83 000 000	23 400 000	106 400 000	106 400 000
Lokaler		1 666 000	632 000	2 298 000	2 298 000
		<b>84 666 000</b>	<b>24 032 000</b>	<b>108 698 000</b>	<b>108 698 000</b>

**Ställda säkerheter 2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning 52 739 000 52 739 000

varav i eget förvar 0 0

**Summa ställda säkerheter 52 739 000 52 739 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 200 721 0

Årets investeringar 0 200 721

Utgående anskaffningsvärden 200 721 200 721

Ingående avskrivningar -20 072 0

Årets avskrivningar -20 072 -20 072

Utgående avskrivningar -40 144 -20 072

**Utgående redovisat värde 160 577 180 649**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB 500 500

**500 500**

2023-12-31 2022-12-31

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	29 438	29 278
Övriga kortfristiga fordringar	0	97 899
	<b>29 438</b>	<b>127 177</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 072	159 126
	<b>235 072</b>	<b>159 126</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	3 500 000	1 500 000
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-01-01	2 500 000	2 500 000
			<b>6 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	4,79%	2024-01-17	7 900 000	300 000
SBAB	0,60%	2024-07-17	4 425 000	300 000
Stadshypotek AB	2,10%	2027-03-30	4 388 500	250 000
Swedbank Hypotek AB	4,61%	2025-06-18	8 215 303	250 000
Swedbank Hypotek AB	2,16%	2025-04-25	7 064 832	300 000
			<b>31 993 635</b>	<b>1 400 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 868 635**

Nästa års amortering av långfristig skuld 800 000  
 Lån som ska konverteras inom ett år 12 325 000  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **13 125 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,21%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 600 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 24 993 635  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	46 905	46 905
Uttag	-2 700	0
	<b>44 205</b>	<b>46 905</b>

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	14 707	16 955
	<b>14 707</b>	<b>16 955</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	24 104	24 188
Arbetsgivaravgifter	16 436	15 413
Övriga kortfristiga skulder	0	190
	<b>40 540</b>	<b>39 791</b>



	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	109 938	57 563
Förutbetalda årsavgifter och hyror	655 887	676 386
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 975	158 728
	<b>930 800</b>	<b>892 677</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anders Himmer

.....  
Thore Johansson

.....  
Börje Green

.....  
Fredrik Wendt

.....  
Gitte Hansen

.....  
Lennart Eriksson

.....  
Roger Edvinsson

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

Rolf Hardarsson  
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ekängen i Skövde, org.nr. 716410-3579

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ekängen i Skövde 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 Bostadsrättsförening Ekängen i Skövde 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 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Hardarsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**THORE JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:37:07



**GITTE HANSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:40:29



**ANDERS HIMMER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:01:54



**FREDRIK WENDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:08:21



**ROGER EDVINSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:06:18



**BÖRJE GREEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:16:54



**LENNART ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:14:11



**ROLF HARDARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 20:30:05



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:16:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ROLF HARDARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:50:20



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:17:10



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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