



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö med säte i VÄRMDÖ org.nr. 716420-4211 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Värmdö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ösby 1:207	1992-01-01	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. 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 ²
42	p-platser	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3560
2	lokaler	149
Totalt 86 objekt		3709

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Föreningen är delaktig i Holmviksskogens Samfällighetssförening.

Samfälligheten ansvarar för gemensam vägbelysning, fyrar, grönområden och körvägar.

Föreningens andel är 14,52%

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lisbeth Mariann Dahl	Ordförande	2023-05-08	
Lisbeth Mariann Dahl	Ledamot	2016-07-07	
Åke Öberg	Ordförande	2021-05-21	2023-05-08
Ulla Birgitta Billving	Ledamot	2020-06-22	
Anita Ollas	Ledamot	2014-05-06	
Lars Kilander	Ledamot	2023-05-08	
Jouni Lehti	Ledamot	2016-07-07	2023-05-08
Andreas Tollefors Bristam	Ledamot	2022-08-23	
Ingvar Eklund	Suppleant	2022-06-06	2023-05-08
AnnMari Högberg	Suppleant	2023-05-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anita Ollas, Ulla Billving och AnnMari Högberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla Birgitta Billving, Lisbeth Mariann Dahl, Anita Ollas, Lars Kilander och Åke Öberg.

Revisorer har varit: Birgitta Ousbäck vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ann Åström och Lars Bergström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell 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.

Diskmaskinen blev servad i november.

2:ans torkskåp i tvättstugan fick ny värmekontaktor.

Södertörns Plåt såg över alla tak och lagade och målade taken.

Lisa lagar och målar 2ans källargolv vid trappen.

Arboristklippta körsbärsträd och stora tallar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Fönster, fogning av fönster, rep. och inplåtning
2015	Tak, säkerhetsarbeten
2017	Byggnad, isolering vindar
2019	Byggnad, isolering 4ans tak.
2020	Nya porttelefoner installerades. 3 nyckelbrickor ingår t varje lägenhet.
2021	Byggnad, Stamspolning av avloppssystem
2021	Installerat 6 st laddstolpar (p-plats 12-14 och 31-33)
2021	Asfaltarbeten utanför entren 2 samt ca 40kvm på parkeringen mellan bilplats 8-11.
2021	Lagat betongskada fasaden 6:an 3våningen mot entren.
2021	Driftutrymme DUC/UC. Kontroll och uppgradering av ny version styrning värmepump. Larm installerat som utlöser vid driftavbrott.
2021	Trädgård. Avenbokhäck planterad bortsidan 6:an mot parkeringen.
2023	Ytterbelysning längs med fasaden
2023	Takarbeten - borstning, tvättning och bortskrapning gammal färg, samt målat ny.

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

Årtal	Ändamål
2024	Värmebalansjustering (värme, termostater)
2024	Uppgradering frånluftaggregat inkl. reglering
2024	Stamspolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	119	164	248	287	248
Skuldsättning, kr/kvm	4 003	3 842	3 842	3 842	3 842
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 003	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	287	285	226	192	204
Årsavgifter, kr/kvm	828	799	799	799	799
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	884	798	828	798	801
Nettoomsättning, tkr	3 070	2 957	2 944	2 957	2 971
Resultat efter finansiella poster, tkr	-472	149	311	462	408
Soliditet, %	60	60	60	60	59

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.

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.

Upplysning vid förlust- negativt resultat.

Styrelsens kommentar till årets förlust.

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär samt på ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är just nu positivt över tid.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter under 2024 med 10 %.

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	10 330 988	0	0	10 330 988
Kapitaltillskott/extra insats, kr	8 400 000	0	0	8 400 000
Underhållsfond, kr	3 354 859	0	416 424	3 771 283
S:a bundet eget kapital, kr	22 085 847	0	416 424	22 502 271
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	443 243	149 396	-416 424	176 214
Årets resultat, kr	149 396	-149 396	-471 644	-471 644
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	592 639	0	-888 068	-295 430
S:a eget kapital, kr	22 678 486	0	-471 644	22 206 841

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 919 000 kr samt ianspråktagande skett med 502 576 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	592 638
Årets resultat, kr	-471 644
Reservation till underhållsfond, kr	-919 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	502 576
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-295 430

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-295 430
------------------------------------	-----------------

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	3 070 409	2 954 647
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 247	2 041
Summa Rörelseintäkter		3 148 656	2 956 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 556 794	-1 880 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 086	-142 651
Personalkostnader	Not 6	-153 728	-157 023
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-393 195	-389 449
Summa Rörelsekostnader		-3 226 804	-2 569 392
Rörelseresultat		-78 149	387 296
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 772	3 840
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-404 267	-241 740
Summa Finansiella poster		-393 495	-237 900
Resultat efter finansiella poster		-471 644	149 396
Resultat före skatt		-471 644	149 396
Årets resultat		-471 644	149 396

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	34 662 086	35 072 904
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	4 187	10 110
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		34 666 273	35 083 014

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

34 666 773 **35 083 514**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		949	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	623 370	2 383 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	117 826	169 149
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		742 145	2 553 119

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 716 230	6 443
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 716 230	6 443

Summa Omsättningstillgångar

2 458 375 **2 559 563**

Summa Tillgångar

37 125 148 **37 643 077**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 730 988	18 730 988
Fond för yttre underhåll	3 771 283	3 354 859
Summa Bundet eget kapital	22 502 271	22 085 847

Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")

Balanserat resultat	176 214	443 243
Årets resultat	-471 644	149 396
Summa Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")	-295 430	592 638

Summa Eget kapital

22 206 841	22 678 485
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 250 000	5 000 000
Summa Långfristiga skulder		3 250 000	5 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 000 000	9 250 000
Leverantörsskulder		109 563	125 928
Skatteskulder		17 897	6 595
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	536	1 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	540 311	580 693
Summa Kortfristiga skulder		11 668 307	9 964 592

Summa Skulder

14 918 307	14 964 592
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

37 125 148	37 643 077
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-78 149	387 296
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	393 195	389 449
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	393 195	389 449
Erhållen ränta	10 772	3 840
Erlagd ränta	-397 318	-241 547

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	68 472	-48 915
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-53 234	193 208
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	15 238	144 293

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	23 546	-147 660
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	23 546	-147 660

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
--	----------	----------

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	-32 716	535 670
Likvida medel vid årets början	2 345 656	1 809 986
Likvida medel vid årets slut	2 312 940	2 345 656

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	16 924 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	2 843 016	2 843 016
	Hyror garage och parkeringsplatser	130 380	128 734
	EI, IMD	105 570	0
	Övriga intäkter	13 985	12 389
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 092 951	2 984 139
	Avgiftsbortfall	-22 000	-29 492
	Hysesbortfall	-542	0
	<i>Summa</i>	-22 542	-29 492
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 070 409	2 954 647
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	78 247	2 041
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	78 247	2 041
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-356 306	-256 122
	Snö och halk-bekämpning	-8 042	0
	Reparationer	-188 682	-93 531
	Planerat underhåll	-502 576	-68 404
	Försäkringskostnader	-2 638	0
	EI	-413 135	-476 860
	Uppvärmning	-335 387	-334 302
	Vatten	-209 223	-245 496
	Sophämtning	-91 756	-87 740
	Fastighetsförsäkring	-73 772	-65 702
	Kabel-TV och bredband	-126 974	-94 332
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-79 471	-63 798
	Förvaltningsavtalskostnader	-166 403	-91 778
	Övriga driftkostnader	-2 429	-2 205
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 556 794	-1 880 270

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-8 631	-8 518
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 500	-9 842
	Administrationskostnader	-13 731	-22 855
	Extern revision	-11 375	-10 625
	Konsultkostnader	0	-1 500
	Medlemsavgifter	-18 920	-18 920
	Föreningsverksamhet	-19 017	-48 580
	Övriga förvaltningskostnader	-38 912	-21 811
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-123 086	-142 651
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 000	-7 000
	Övriga arvoden	-124 500	-130 500
	Sociala avgifter	-22 228	-19 523
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-153 728	-157 023
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	985	790
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	2 825
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 787	225
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 772	3 840
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	-404 167	-241 745
	Övriga räntekostnader	-100	5
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-404 267	-241 740

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 873 560	49 725 900
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 469 000	1 469 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	330 988	330 988
	Årets investeringar	0	147 660
	Årets försäljningar/utrangeringar	-23 546	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	51 650 002	51 673 548
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 600 644	-16 217 118
	Årets avskrivningar	-387 272	-383 526
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-16 987 916	-16 600 644
	Utgående redovisat värde	34 662 086	35 072 904
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	474 000	474 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	134 000	134 000
	Summa	63 208 000	63 208 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	43 950 000	43 950 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	43 950 000	43 950 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	93 118	93 118
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	93 118	93 118
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-83 008	-77 086
	Årets avskrivningar	-5 923	-5 923
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-88 931	-83 008
	Utgående redovisat värde	4 187	10 110
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	596 710	2 339 212
Övriga fordringar	26 660	44 758
Summa Övriga fordringar	623 370	2 383 970

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 826	169 149
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 826	169 149

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Bankkonto 3	1 716 230	6 443
Summa Kassa och bank	1 716 230	6 443

Not 15	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>
SBAB	4,85%	2025-09-15	3 250 000	0
SBAB	1,92%	2024-01-12	1 000 000	0
Stadshypotek AB	1,03%	2024-12-01	4 000 000	0
SBAB	4,68%	2024-01-12	6 000 000	0
			14 250 000	0

Långfristig del	3 250 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 000 000
Kortfristig del	11 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	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>
SBAB	4,85%	2025-09-15	3 250 000	0
SBAB	1,92%	2024-01-12	1 000 000	0
Stadshypotek AB	1,03%	2024-12-01	4 000 000	0
SBAB	4,68%	2024-01-12	6 000 000	0
			14 250 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 000 000
Kortfristig del	11 000 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-1 587	-158
Övriga kortfristiga skulder	2 123	1 533
<i>Summa Övriga skulder</i>	536	1 375

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	259 286	253 861
Upplupna räntekostnader	14 375	7 426
Övriga upplupna kostnader	266 650	319 406
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	540 311	580 693

Revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö, org.nr. 716420-4211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Eken nr 663 i Värmdö 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Ousbäck
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISBETH MARIANN DAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 16:38:19



ULLA BIRGITTA BILLVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 18:06:38



ANDREAS TOLLEFORS BRISTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 08:52:46



ANITA OLLAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 20:35:14



LARS KILANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 13:44:54



BIRGITTA OUSBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 11:23:47



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 20:14:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA OUSBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 11:25:46



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 20:13:59

