



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 220 kr/kvm	 Investeringsbehov 258 kr/kvm	 Skuldsättning 6 313 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 209 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 881 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Eken i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
220 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
258 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 313 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
209 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
881 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Eken i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716425-8308 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kv Eken Nr 9	1988-01-01	1984

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 698
8	garageplatser	0
Totalt 65 objekt		4 698

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 2 rok, 22 st 3 rok, 12 st 4 rok, 1 st 5 rok.
Till fastigheten hör 36 garageplatser belägna i fastigheten Äpplet 9.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tomas Bensköld	Ordförande	2023-01-25
Margareth Fälting	Ledamot	2024-01-24
Elisabeth Persson	Ledamot	2023-01-26
Ingela Hansson	Ledamot	2024-01-24
Sofia Ljung	HSB Ledamot	2023-06-01
Anders Glad	Ledamot	2024-01-24



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Bensköld och Elisabeth Persson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Margareth Fälting, Tomas Bensköld, Ingela Hansson och Anders Glad.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Magnus Wilhelmsson med Annika Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron boRevision AB.

Valberedning har varit: Per Wass (sammankallande), Per Wass samt Helena Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Då föreningens taxeringsvärde har stigit och nu uppgår till 5,1 milj kr finns inte längre grund för den nedskrivning av byggnadsvärdet som gjordes år 1998 i samband med att föreningen fick delar av sin låneskuld efterskänkt. I detta bokslut har därför nedskrivningen återförts. Det har resulterat i en ökad vinst på 3,8 milj kr för år 2024, som alltså enbart är av bokföringsteknisk karaktär och bara omfattar detta år.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen planerar en avgiftshöjning på 3% per 2025-01-01.

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 2023-05-04.

Under året har följande aktiviteter genomförts:

1. Investeringar

1. Ny pergola uppförd på gården

2. Underhåll

1. Burspråken mot Kristinagatan målades under året
2. Åtgärder mot kalla golv i byggnadens lägenheter på plan 1 genomfört
3. OVK genomfört med godkänt resultat
4. Rensning av kanaler genomfört i byggnadens lägenheter
5. Årlig fastighetsyn genomfört i Maj, inga större underhållsåtgärder noterades

3. Ekonomi

1. Strategin som formulerades förra året för lån och amorteringar vidmakthålls

4. Medlemsaktiviteter

1. Under året inbjöds till sedvanlig adventsfika
2. Pergolan invigdes med grillkväll på innergården

5. Övrigt

1. Byggnaden är nu uppgraderad till energiklass B (från Energiklass D) vilket i många fall innebär att man kan få sänkt ränta på sina bolån

2. Blomsterarrangemang har planterats i gräsmattan för mer trivsel på gården
3. Löst problem som orsakats av fåglar på eller från fastigheten utanför medlemmarnas egna lägenheter, inklusive balkonger.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015/2017	Byte av samtliga hiss
2016/2017	Rengöring och ommålning av tak
2018/2019	Installation av solceller på taket
2018/2019	Byte av värmepump för fjärrvärme
2019/2020	Byte av frånluftsfläkt
2021/2022	Byte av samtliga lägenhetsdörrar samt låssystem
2023	Infört IMD
2023	Laddstolpar togs i drift

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

Förutom att följa underhållsplanen kommer obligatorisk ventilationskontroll (OVK) att göras. Inga större underhållsåtgärder planeras de närmsta 5 åren. Vi bevakar underhålls behovet i tvättstugor och för hiss

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	220	320	338	401	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 313	6 744	7 070	7 297	7 419
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 313	6 744	7 070	7 297	7 419
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	0
Energikostnad, kr/kvm	209	215	179	165	0
Årsavgifter, kr/kvm	881	837	837	837	837
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	937	927	883	879	877
Nettoomsättning, tkr	4 380	4 221	4 123	4 108	4 108
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 884	745	805	1 058	978
Soliditet, %	37	30	28	26	24

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

De nyckeltal som tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet och energikostnad) har inte räknats ut för året 2019/2020.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 227 990	0	0	4 227 990
Underhållsfond, kr	3 425 531	0	97 927	3 523 458
S:a bundet eget kapital, kr	7 653 521	0	97 927	7 751 448
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 287 689	744 919	-97 927	5 934 681
Årets resultat, kr	744 919	-744 919	3 883 658	3 883 658
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 032 608	0	3 785 731	9 818 339
S:a eget kapital, kr	13 686 129	0	3 883 658	17 569 787

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 253 000 kr samt ianspråktagande skett med 155 073 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	6 032 608
Årets resultat, kr	3 883 658
Reservation till underhållsfond, kr	-253 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	155 073
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 818 339

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 818 339

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 380 101	4 220 565
Övriga rörelseintäkter	3	20 147	135 702
Summa rörelseintäkter		4 400 248	4 356 267
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 098 751	-2 009 102
Övriga externa kostnader	5	-258 102	-294 132
Underhåll enligt plan	6	-155 073	0
Personalkostnader och arvoden	7	-85 199	-82 278
Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	3 005 567	-757 768
Summa rörelsekostnader		408 442	-3 143 280
Rörelseresultat		4 808 689	1 212 988
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112 562	75 372
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 037 593	-543 441
Summa finansiella poster		-925 031	-468 069
Resultat efter finansiella poster		3 883 658	744 919
Årets resultat		3 883 658	744 919

Tilläggsupplysning

Årets resultat	3 883 658	744 919
Reservering till fond yttre underhåll	-253 000	-259 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	155 073	0
Resultatpåverkan. Återföring nedskrivning.	-3 768 440	0
Överskott	17 291	485 919

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	42 822 585	39 557 480
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	10	0	108 820
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		42 822 585	39 666 300
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		42 823 085	39 666 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		86 866	201 897
Avräkningskonto HSB Östra		1 334 815	1 353 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	155 202	266 413
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 576 883	1 822 147
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 506 000	4 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 506 000	4 500 000
Summa omsättningstillgångar		5 082 883	6 322 147
SUMMA TILLGÅNGAR		47 905 968	45 988 947

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 227 990	4 227 990
Fond för yttre underhåll		3 523 458	3 425 531
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 751 448	7 653 521
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 934 681	5 287 689
Årets resultat		3 883 658	744 919
<i>Summa fritt eget kapital</i>		9 818 340	6 032 608
Summa eget kapital		17 569 788	13 686 129
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	14 883 388	10 767 819
Summa långfristiga skulder		14 883 388	10 767 819
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	14 776 187	20 915 214
Leverantörsskulder		51 344	61 199
Aktuella skatteskulder		9 057	6 720
Övriga skulder	16	44 490	4 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	571 715	547 692
Summa kortfristiga skulder		15 452 793	21 534 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 905 968	45 988 947

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 883 658	744 919
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	762 873	757 768
Återföring nedskrivningar	-3 768 439	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	878 092	1 502 686
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	226 242	-379 671
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	56 820	161 584
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 161 155	1 284 600
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-150 719	-239 721
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 023 458	-1 529 487
Årets kassaflöde	-1 013 022	-484 608
Likvida medel vid årets början	5 853 837	6 338 445
Likvida medel vid årets slut	4 840 815	5 853 837

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,6 %

Återföring av nedskrivning av byggnadsvärdet från år 1998 samt avskrivningar på nedskrivningen har gjorts i detta bokslut.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 19 665 535 kr.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	3 930 960	3 930 960
Årsavgift bostad el, moms	206 940	0
Hyror	227 804	205 140
Hysesbortfall	-4 924	-3 700
Intäkter konsumtionsavgift	18 400	9 037
El moms	0	76 908
Övriga intäkter	921	2 220
Summa nettoomsättning	4 380 101	4 220 565

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Överlåtelseavgift/ Pantförskrivningsavgift	10 459	9 001
Bonus	9 688	18 616
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	108 085
Övriga rörelseintäkter	20 147	135 702

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	252 291	237 038
Elavgifter	380 130	466 440
Uppvärmningsavgifter	425 880	383 082
Vatten och avlopp	174 675	159 844
Sophämtning	115 752	88 497
Försäkringar	79 694	58 338
Arrendeavgifter	214 747	191 267
Kabel-tv	31 461	31 743
Fastighetsskötsel	325 948	300 735
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	92 910	90 573
Övriga kostnader	5 263	1 546
Summa driftskostnader	2 098 751	2 009 102
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	17 600	14 550
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	141 815	135 026
Övriga förvaltningskostnader	50 316	66 757
Konsultarvoden	8 750	8 264
Medlemsavgift HSB	15 493	30 987
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	606
Personalkostnader - möten	5 714	7 561
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	2 016	0
Överlåtelseavgift	8 760	10 468
Juridisk konsult	0	16 200
Telefon	0	2 358
Mobiltelefon	0	1 358
IT-kostnader	2 619	0
Underhållsplan	5 018	0
Summa övriga externa kostnader	258 102	294 132
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	155 073	0
Summa underhåll enligt plan	155 073	0
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	65 530	61 855
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Sociala avgifter	16 669	14 423
Övriga personalkostnader	0	3 000
Summa personalkostnader och arvoden	85 199	82 278
Föreningen har ingen anställd personal.		
8 Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	2023/2024	2022/2023
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	762 873	757 768
Återföring nedskrivning	-5 092 487	0
Avskrivning återföring nedskrivning	1 324 047	0
Summa av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgång	-3 005 567	757 768

9 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 503 743	49 372 843
Ingående anskaffningsvärde mark	4 145 000	4 145 000
Omklassificering från pågående (markanläggningar)	108 820	0
Årets investering byggnader	0	130 900
Årets investering markanläggningar (paviljong)	150 719	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 908 282	53 648 743
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 998 776	-8 241 008
Årets avskrivningar	-762 873	-757 768
Avskrivning återföring nedskrivningar	-1 324 047	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 085 696	-8 998 776
Ackumulerade nedskrivningar/avskrivningar över plan		
Ingående nedskrivningar	-5 092 487	-5 092 487
Återföring nedskrivning	5 092 487	0
Utgående nedskrivning	0	-5 092 487
Utgående redovisat värde	42 822 586	39 557 480
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Totalt taxeringsvärde	75 000 000	75 000 000
Fastighetsbeteckning: Eken 9		
10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anlägg	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	108 820	0
Omklassificering till markanläggningar	-108 820	0
Pågående ny- till- och ombyggnad (ej beslutat bidrag NVV)	0	-108 820
Pågående ny- till- och ombyggnad	0	217 640
Utgående redovisat värde	0	108 820
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 202	266 413
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 202	266 413

13 Övriga kortfristiga placeringar		2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB		3 506 000	4 500 000
Summa kortfristiga placeringar		3 506 000	4 500 000
14 Skulder till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta iv datum		
Stadshypotek AB	0,540 2023-10-30	0	3 845 388
Stadshypotek AB	4,210 2024-10-30	3 764 004	0
Stadshypotek AB	1,000 2024-10-31	4 005 819	4 048 319
Stadshypotek AB	0,640 2023-12-30	0	5 986 750
Stadshypotek AB	3,220 2028-12-30	5 847 250	0
Stadshypotek AB	4,576 2023-12-29	0	1 508 210
Stadshypotek AB	4,576 2023-12-29	0	9 385 366
Stadshypotek AB	3,350 2026-12-30	9 280 502	0
Stadshypotek AB	4,740 2025-06-30	6 762 000	6 909 000
		29 659 575	31 683 033
Nästa års amortering beräknas uppgå till		515 248	529 487
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		14 260 939	20 385 727
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		14 883 388	10 767 819
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		2 060 992	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		27 083 335	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		45 045 000	45 045 000
Summa ställda säkerheter		45 045 000	45 045 000
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		515 248	529 487
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		14 260 939	20 385 727
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 776 187	20 915 214
16 Övriga skulder		2024-08-31	2023-08-31
Redovisningskonto för momsskuld		3 442	355
Personalens källskatt		20 559	0
Lagstadgade sociala avgifter		16 669	0
Övriga kortfristiga skulder		3 819	3 819
Summa övriga kortfristiga skulder		44 490	4 174

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	150 702	146 818
Förutbetalda hyror och avgifter	359 929	345 400
Förutbetalda hyresintäkter	40	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 282	50 412
Avtalsplacerade inbetalningar	4 762	5 062
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	571 715	547 692

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Tomas Bensköld

Margareth Fälting

Anders Glad

Ingela Hansson

Elisabeth Persson

Sofia Ljung

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magnus Wilhelmsson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken i Norrköping, org.nr. 716425–8308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken i Norrköping för räkenskapsåret 20230901–20240831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eken i Norrköping för räkenskapsåret 20230901–20240831 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Wilhelmsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Eken i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS BENSKÖLD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 19:08:27



ANDERS GLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 20:25:08



ELISABETH PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-20 kl. 07:31:47



MARGARETH FÄLTING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 14:18:35



SOFIA LJUNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 14:03:06



INGELA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-20 kl. 17:15:18



MAGNUS WILHELMSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-26 kl. 08:30:52



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 12:10:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Eken i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS WILHELMSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-26 kl. 08:31:19



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 12:09:59



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.