



# ÅRSREDOVISNING 2023-07-01 - 2024-06-30

**HSB:s brf Eken i Skellefteå**

794700-1157

**2023-07-01 - 2024-06-30**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Eken i Skellefteå, 794700-1157 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eken 8 och Granen 1. På fastigheten har under 1946 uppförts två hus med adress Oskarsvägen 9,11,13,15 och 12 A-C och innehåller 37 bostadsrättslägenheter, två lokaler, fyra garage samt 32 bilplatser varav 4 gjordes hösten 2018. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	1	55
2 rum och kök	6	264
3 rum och kök	30	1 896
Bostäder	37	2 215
Lokaler	2	199

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

### Gjorda underhåll och investeringar

1986	Fjärrvärme	2011	Renovering av tvättstuga och torkrum
1990	Rotinvesteringar	2013	Ventilation
1995	Stambyte och köksrenovering	2013	Nya balkonger
2004	Ombyggnad el	2018	Nya P-platser
2004	Gemensamhetsel	2018	Ny fjärrvärmepanna
2010	Nya lägenhetsdörrar	2023	Målning av trapphus
		2024	IMD-el

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat ny IMD-el. Bygglov för inglasning av balkonger har förnyats, vilket resulterade i att ytterligare sju bostadsrättshavare glasade in sina balkonger under 2024.

Planerade åtgärder för de närmsta åren, utifrån underhållsplanen, inkluderar att åtgärda takdetaljer, inköp av en ny torktumlare och planering för ny avfallshantering.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2023-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024-2025 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 904 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 0 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp/år av lägenhetsinnehavaren.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Katarzyna Wikström	ordförande
Kjell Nilsson	vice ordförande
Sara Hägerlind	sekreterare
Per Joel Åström	ledamot
Bertil Markstedt	ledamot
Henrik Hellberg	utsedd av HSB Norr

**Suppleanter**

Alva Vestberg  
Per-Erik Forsman

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Katarzyna Wikström, Kjell Nilsson, Bertil Markstedt och Per Joel Åström, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Ronny Karlsson med Per-Erik Forsman som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

**Valberedning**

Valberedningens sammankallande var Christer Westerlund.

**Representanter i HSB Norrs fullmäktige**

Föreningens fullmäktige representant är Katarzyna Wikström.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-19. Vid stämman deltog 10 medlemmar.

**Väsentliga avtal**

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå kraft

**Medlemsinformation**

Under året har 3 lägenheter överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 45 (43) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**Flerårsöversikt**

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning i tkr	2 173	2 098	2 090	2 105	2 120
Resultat efter fin.poster i tkr	204	15	437	426	418
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	904	825	825	825	825
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	92				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	632	644	557	553	548
Energikostnad, kr/m2 totalyta	314				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	744	858	1 042	1 248	1 551
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	811				
Genomsnittlig ränta lån i %	4,7	2,8	1	1,6	1,7
Räntekänslighet i %	0,9				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 070	1 096	1 175	1 159	1 045
Soliditet i %	70	67	63	57	49
Sparande, kr/m2 totalyta	200	201	279	280	272

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 796 004 kr. Under året har föreningen amorterat 228 110 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 8 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	44 787	288 898	2 584 038	1 992 170	14 537
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-11-29				14 537	-14 537
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut					
Årets resultat					203 583
<b>Vid årets slut</b>	<b>44 787</b>	<b>288 898</b>	<b>2 584 038</b>	<b>2 006 707</b>	<b>203 583</b>

**Kommentarer till Årets resultat**

Föreningen redovisar ett positivt resultat för bokslutet 2023-2024. Föreningen höjde årsavgifterna med 4 % som har bidragit till resultatet.

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 006 707
Årets resultat	203 582
<b>Totalt att disponera</b>	<b>2 210 289</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **2 210 289**

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 173 240	2 097 903
Övriga rörelseintäkter	3	12 162	12 122
		<u>2 185 402</u>	<u>2 110 025</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 524 759	-1 519 418
Underhåll		-	-225 114
Övriga externa kostnader	5	-19 968	-31 257
Personalkostnader	6	-67 503	-22 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-279 869	-233 490
		<u>-1 892 098</u>	<u>-2 031 883</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>293 304</b>	<b>78 142</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	537	86
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-90 258	-63 691
		<u>-89 721</u>	<u>-63 605</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>203 583</b>	<b>14 537</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>203 583</b>	<b>14 537</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>203 583</b>	<b>14 537</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	6 901 074	7 081 558
Pågående nyanläggningar och förskott		-	29 455
		<u>6 901 074</u>	<u>7 111 013</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 901 574</b>	<b>7 111 513</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 176	1 434
Aktuell skattefordran		-	1 520
Avräkning HSB Norr ek för		397 999	187 513
Övriga fordringar		29 433	2 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	54 813	90 071
		<u>487 421</u>	<u>283 142</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>487 421</b>	<b>283 142</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 388 995</b>	<b>7 394 655</b>

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

Inbetalda insatser		44 787	44 787
Upplåtelseavgift		288 898	288 898
Yttre underhållsfond		2 584 038	2 584 038
		<u>2 917 723</u>	<u>2 917 723</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		2 006 707	1 992 170
Årets resultat		203 583	14 537
		<u>2 210 290</u>	<u>2 006 707</u>

**Summa eget kapital**

		<b>5 128 013</b>	<b>4 924 430</b>
--	--	------------------	------------------

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	12,13	1 796 004	2 024 114
Leverantörsskulder		119 675	111 115
Aktuell skatteskuld		8 246	7 301
Fond för inre underhåll	14	78 667	80 516
Övriga skulder	15	360	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	258 030	246 639
		<u>2 260 982</u>	<u>2 470 225</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

		<b>7 388 995</b>	<b>7 394 655</b>
--	--	------------------	------------------



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	293 303	78 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	279 869	233 490
Bygglov och bygghandlingar balkonger	29 454	-
	<u>602 626</u>	<u>311 632</u>
Erhållen ränta	537	86
Erlagd ränta	-90 578	-59 132
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>512 585</b>	<b>252 586</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	8 752	-3 308
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	16 643	14 898
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>537 980</b>	<b>264 176</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-99 384	-29 455
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-99 384</b>	<b>-29 455</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-228 110	-432 480
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-228 110</b>	<b>-432 480</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>210 486</b>	<b>-197 759</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>187 513</b>	<b>385 272</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>397 999</b>	<b>187 513</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	397 999	187 513
	<u>397 999</u>	<u>187 513</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

## Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

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

*Materiella anläggningstillgångar*

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

*Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,2% på anskaffningsvärdet.

*Avskrivningar på inventarier*

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

*Finansiella tillgångar och skulder*

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

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Skulder till kreditinstitut*

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

*Övriga tillgångar och skulder*

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

*Intäktsredovisning*

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

*Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 630 kr/lgh för 2024, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 793 432 kr

*Yttre underhållsfond*

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

*Kassaflödesanalys*

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter*	1 898 676	1 825 632
Hysesintäkter	164 664	161 096
Intäkter el	49 215	41 586
Intäkter bredband	55 375	54 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 075	20 354
	<b>2 178 005</b>	<b>2 102 668</b>

*Avgår*

Avsättning för fond för inre underhåll	-4 765	-4 765
	<b>2 173 240</b>	<b>2 097 903</b>

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

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Andrahandsuthyrningar	12 162	12 122
	<b>12 162</b>	<b>12 122</b>

**Not 4 Drift**

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsskötsel	260 310	265 113
Snöröjning och halkbekämpning	1 081	2 563
Reparationer	49 266	113 235
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	116 411	106 456
Uppvärmning	480 798	448 082
Vatten	160 944	148 346
Renhållning	92 422	82 166
Förvaltningskostnader	142 345	147 305
Försäkring	51 384	37 370
Fastighetsskatt/avgift	65 021	65 190
Kommunikation och media		
Datakommunikation	66 000	66 000
Kabel-TV	38 777	37 592
	<b>1 524 759</b>	<b>1 519 418</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023/2024	2022/2023
Telefon och porto mm	3 208	8 332
Kundförluster	60	90
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 600	7 050
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	15 100	15 785
	<b>19 968</b>	<b>31 257</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023/2024	2022/2023
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	51 800	16 200
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	1 000
Övriga personalkostnader	1 246	-
Sociala kostnader	13 457	5 404
	<b>67 503</b>	<b>22 604</b>

Medelantal anställda

-

-

Föreningen har inte haft någon vicevärd

**Not 7 Avskrivningar**

	2023/2024	2022/2023
Byggnader	273 452	227 073
Markinventarier	6 417	6 417
	<b>279 869</b>	<b>233 490</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023/2024	2022/2023
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	81	-
Övriga ränteintäkter	456	86
	<b>537</b>	<b>86</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	89 866	62 773
Övriga finansiella kostnader	392	918
	<b>90 258</b>	<b>63 691</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	13 909 262	13 909 262
-Årets anskaffningar, IMD-el	99 385	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>14 008 647</b>	<b>13 909 262</b>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-6 868 337	-6 634 847
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-279 869	-233 490
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 148 206</b>	<b>-6 868 337</b>

Bokfört värde byggnader

6 860 441

7 040 925

Bokfört värde mark

40 633

40 633

**Summa bokfört värde byggnader och mark****6 901 074****7 081 558**

Taxeringsvärde byggnader:

18 303 000

18 303 000

Taxeringsvärde mark:

6 169 000

6 169 000

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Momsfordran	2 545	-
Eldebitering, försäkring, kabel TV, medlemskap i HSB, bredband	52 268	90 071
	<b>54 813</b>	<b>90 071</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2024-06-30	2023-06-30
Stadshypotek	2024-09-07	4,70 %	427 254	432 864
Stadshypotek	2024-09-01	4,70 %	1 368 750	1 591 250
Totala skulder på bokslutsdagen			1 796 004	2 024 114
Nästa års amortering			-339 360	-452 480
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-919 920	-1 142 420
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			536 724	429 214
Totala skulder på bokslutsdagen			1 796 004	2 024 114
Avgår kortfristig del			-1 796 004	-2 024 114
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			-	-

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	339 360	452 480
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 456 644	1 571 634
	<b>1 796 004</b>	<b>2 024 114</b>

**Not 14 Fond för inre underhåll**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	80 516	80 578
Årets avsättning	4 765	4 765
Uttag under året	-6 614	-4 827
<b>Vid årets utgång</b>	<b>78 667</b>	<b>80 516</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga kortfristiga skulder	360	540
	<b>360</b>	<b>540</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Arvoden	32 000	33 600
Lagstadgade avgifter	9 270	11 320
Räntor	6 577	6 898
Förutbetalda avgifter/hyror	172 371	156 107
Borevision	9 320	9 320
Föreningsvald revisor	1 000	2 000
El, fjärrvärme	27 492	27 394
	<b>258 030</b>	<b>246 639</b>

**Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	2024-06-30	2023-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Uttagna panter i fastighet	7 539 600	7 539 600
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>7 539 600</b>	<b>7 539 600</b>
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Underskrifter**

Denna årsredovisning är digitalt signerad

---

Katarzyna Wikström

---

Sara Hägerlind

---

Bertil Markstedt

---

Per Joel Åström

---

Kjell Nilsson

---

Henrik Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala underskrift

---

Ronny Karlsson  
*Av föreningen vald revisor*

---

Anna Maria Christansson  
*BoRevision i Sverige AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

### Årsredovisning

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

### Förvaltningsberättelsen

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkningen

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

### Noter

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

### Personalkostnader

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

### Anläggningstillgångar

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

### Avskrivningar

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

### Omsättningstillgångar

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

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

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

### Yttre underhållsfond

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

### Inre underhållsfond

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

### Ställda säkerheter

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

### Revisionsberättelse

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Eken i Skellefteå, org.nr. 794700-1157

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Eken i Skellefteå för räkenskapsåret 20230701-20240630.

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 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Eken i Skellefteå för räkenskapsåret 20230701-20240630 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ronny Karlsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

**KATARZYNA WIKSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-11-26 kl. 08:50:04



**KJELL NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-26 kl. 10:53:40



**BERTIL MARKSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-26 kl. 15:52:11



**HENRIK HELLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-26 kl. 08:38:47



**PER JOEL ÅSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-26 kl. 11:47:22



**SARA HÄGERLIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-26 kl. 10:39:34



**RONNY KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 22:08:59



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-28 kl. 14:36:32



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

**RONNY KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 22:24:19



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-28 kl. 14:36:13

