



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Eken i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eken i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1095 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

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

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
270	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 008
93	lokaler (hyresrätt) inkl förråd	258
219	garageplatser (varav 7 st mc-platser)	0
85	p-platser	0

Totalt 667 objekt19 266

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



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Viksjö S:15	Samfällighet		100	Garage och parkering

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gunnar Breitoft	Ordförande	2023-06-04	2024-05-29
Theresa Limnell	Ordförande	2024-05-29	
Britt Marie Öhrn	Ledamot	2021-06-22	2024-05-29
Hans Wiberg	Ledamot	2019-05-07	
Ursula Hoflin	Ledamot	2020-06-28	2024-05-29
Jeanette Sandberg	Ledamot	2022-06-23	2024-05-29
Niklas Lundström	Ledamot	2012-05-11	
Mikael Karlsson	Ledamot	2024-05-29	
Linnea Bjuhr	Ledamot	2023-06-04	
Max Musil	Ledamot	2023-06-04	
Jonathan Bäre	Ledamot	2024-05-29	
Gustaf Nyblom	Ledamot	2021-06-22	2024-05-29
Henrik Järnbrand	Suppleant	2024-05-29	
Christoffer Tobiasson	Suppleant	2024-05-29	
Mikaela Areyuna	Suppleant	2024-05-29	
Esmeralda Rikardsdotter Stenfelt	Suppleant	2023-06-04	2024-05-29
Christoffer Juul	Suppleant	2023-06-04	2024-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linnea Bjuhr och Jonathan Bäre, ordinarie ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Tommy Källarsson med Cindy Kuo som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Jeanette Åkesson, Jessica Dahlman samt Mario Steggos, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar, varav 5 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 25 % 2024-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen reviderade underhållsplanen under 2022 och den är nu komplett med allt underhåll de kommande 50 åren. Detta gör att föreningen enklare kan planera sin ekonomi efter det underhåll som behöver utföras framöver. HSB Stockholm har besiktigt alla föreningens byggnader och utrymmen och utifrån detta har en ny underhållsplan tagits fram. Underhållsplanen ses över årligen i samråd med HSB Stockholm. Genomsnittligt investeringsbehov är 360 kr/kvm. Underhållsplanen uppdaterades 2024-10-28.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Planerat underhåll och investeringar

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

- Renovering av trapphus
- Byte av samtliga entréportar samt installation av nytt passagesystem
- Byte av ventilationssystem
- Injustering av TA-compact

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 350 och under året har det tillkommit 28 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 350.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	185	118	112	153	167
Skuldsättning, kr/kvm	8 436	8 266	3 670	1 712	1 491
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 550	8 541	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	11	5	3	2
Energikostnad, kr/kvm	267	259	230	193	142
Årsavgifter, kr/kvm	1 052	865	697	664	633
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 131	934	759	728	708
Nettoomsättning, tkr	21 672	17 614	15 471	14 782	14 263
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 512	105	-111	521	1 773
Soliditet, %	13	13	24	41	43

Definition av nyckeltal se Not 1

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar och räntekostnader i samband med stambyte.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 568 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 185 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5 % 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 073 900	0	0	3 073 900
Underhållsfond, kr	10 205 136	0	116 101	10 321 237
S:a bundet eget kapital, kr	13 279 036	0	116 101	13 395 137
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 766 792	104 544	-116 101	12 755 235
Årets resultat, kr	104 544	-104 544	-1 511 563	-1 511 563
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 871 336	0	-1 627 664	11 243 672
S:a eget kapital, kr	26 150 372	0	-1 511 563	24 638 809

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 083 899. Årets förändring inkluderar även 2023 års ianspråktagande av underhållsfonden.

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	12 149 886
Årets resultat, kr	-1 511 563
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	605 349
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 243 672

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 243 672
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	21 671 833	17 614 037
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 884	729 765
Summa Rörelseintäkter		21 790 717	18 343 802
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 113 128	-11 299 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-787 332	-435 839
Personalkostnader	Not 6	-395 069	-321 695
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 475 874	-1 736 040
Summa Rörelsekostnader		-16 771 403	-13 793 139
Rörelseresultat		5 019 314	4 550 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 803	31 328
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-6 533 680	-4 477 446
Summa Finansiella poster		-6 530 877	-4 446 118
Resultat efter finansiella poster		-1 511 563	104 544
Resultat före skatt		-1 511 563	104 544
Årets resultat		-1 511 563	104 544

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	186 930 064	54 414 238
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	2 175 609	127 635 154
Summa Materiella anläggningstillgångar		189 105 673	182 049 392
Summa Anläggningstillgångar		189 105 673	182 049 392

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 760	149 921
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 992 331	10 799 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	532 332	71 164
Summa Kortfristiga fordringar		4 526 424	11 021 048
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 093	974 721
Summa Kassa och bank		6 093	974 721
Summa Omsättningstillgångar		4 532 517	11 995 768
Summa Tillgångar		193 638 190	194 045 160

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 073 900	3 073 900
Fond för yttre underhåll	10 321 237	10 205 136
Summa Bundet eget kapital	13 395 137	13 279 036

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 755 235	12 766 792
Årets resultat	-1 511 563	104 544
Summa Fritt eget kapital	11 243 672	12 871 336

Summa Eget kapital	24 638 809	26 150 372
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	116 401 559	121 875 000
Summa Långfristiga skulder		116 401 559	121 875 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		46 125 000	40 464 059
Leverantörsskulder		291 076	891 705
Skatteskulder		50 844	56 220
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 329 871	1 445 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 801 031	3 162 075
Summa Kortfristiga skulder		52 597 822	46 019 788

Summa Skulder		168 999 381	167 894 788
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		193 638 190	194 045 160
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 019 314	4 550 662
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 475 874	1 736 040
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 475 874	1 736 040
Erhållen ränta	2 803	31 328
Erlagd ränta	-6 416 826	-4 052 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 081 165	2 265 214
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-313 306	910 224
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	800 239	-6 858 087
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	486 933	-5 947 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 568 099	-3 682 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-11 532 156	-97 330 297
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 532 156	-97 330 297
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	187 500	91 628 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	187 500	91 628 750
Årets kassaflöde	-7 776 557	-9 384 197
Likvida medel vid årets början	11 757 719	21 141 915
Likvida medel vid årets slut	3 981 162	11 757 719

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala

verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	19 057 332	15 245 904
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	947 603	1 129 500
	Hyror lokaler	89 448	89 448
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 277 526	1 292 793
	Hyror förbrukningsbaserad	209 711	0
	Övriga primära intäkter	115 305	106 308
	Summa Bruttoomsättning	21 696 925	17 863 953
	Hyresbortfall	-25 092	-100 720
	Avsatt till inre fond	0	-149 196
	Summa	-25 092	-249 916
	Summa Nettoomsättning	21 671 833	17 614 037

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	118 884	729 765
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	118 884	729 765

2023 ingår elstöd med 423 405 kr

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-1 750 294	-1 733 775
	Snö och halk-bekämpning	0	-15 034
	Reparationer	-681 995	-1 102 720
	Planerat underhåll	-605 349	-478 550
	Försäkringsskador	-41 618	-46 456
	El	-1 668 581	-1 699 145
	Uppvärmning	-2 606 373	-2 707 885
	Vatten	-872 500	-674 668
	Sophämtning	-482 832	-515 430
	Fastighetsförsäkring	-296 489	-332 268
	Kabel-TV och bredband	-686 087	-654 208
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-537 030	-537 030
	Förvaltningsavtalskostnader	-875 031	-802 398
	Övriga driftkostnader	-8 950	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 113 128	-11 299 566

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-3 046	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-103 138	-64 361
	Administrationskostnader	-224 928	-57 441
	Extern revision	-26 875	-25 500
	Konsultkostnader	-45 314	0
	Medlemsavgifter	-81 900	-78 200
	Föreningsverksamhet	-11 571	-16 090
	Övriga förvaltningskostnader	-290 560	-194 246
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-787 332	-435 839

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 000	-12 800
	Övriga arvoden	-319 000	-249 503
	Sociala avgifter	-64 069	-59 392
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-395 069	-321 695
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 692	8 915
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 111	22 413
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 803	31 328
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-6 526 962	-4 475 885
	Övriga räntekostnader	-6 718	-1 561
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-6 533 680	-4 477 446

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 193 512	79 193 512
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 119 000	2 119 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 370 150	1 370 150
	Årets investeringar	136 991 700	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-3 668 004	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	216 006 358	82 682 662
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 268 425	-26 532 385
	Årets avskrivningar	-4 475 874	-1 736 040
	Återförda avskrivningar	3 668 004	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-29 076 295	-28 268 425
	<i>Utgående redovisat värde</i>	186 930 063	54 414 238
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	194 000 000	194 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 600 000	5 600 000
	<i>Summa</i>	299 800 000	299 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	173 026 000	166 486 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	173 026 000	166 486 300
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	127 635 154	30 304 857
	Årets investeringar	11 532 155	97 330 297
	Omklassificering till byggnad	-136 991 700	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 175 609	127 635 154
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 975 068	10 782 998
	Övriga fordringar	17 263	16 965
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 992 331	10 799 963

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	532 332	71 164
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	532 332	71 164

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	0	108 236
Swedbank	0	860 579
SBAB	6 093	5 906
<i>Summa Kassa och bank</i>	6 093	974 721

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,14%	2026-09-16	40 312 500	750 000
Nordea	3,62%	2026-02-06	40 687 500	750 000
Nordea	4,55%	2025-06-19	40 875 000	750 000
Nordea	3,72%	2028-01-19	37 651 559	750 000
Nordea	3,44%	2025-07-08	3 000 000	0
			162 526 559	3 000 000

Långfristig del	116 401 559
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	43 875 000
Kortfristig del	46 125 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	12 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	4 000	4 000
Momsskuld	64 442	52 808
Inre fond	1 217 607	1 366 474
Övriga kortfristiga skulder	43 822	22 447
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 329 871	1 445 728

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 943 490	1 809 906
	Upplupna räntekostnader	642 372	525 518
	Övriga upplupna kostnader	2 215 169	826 651
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 801 031	3 162 075

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken i Järfälla för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 revisionssed 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.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 Järfälla för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 överträdelser 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Källarsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Eken i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THERESA LIMNELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 20:09:09



NIKLAS LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 07:42:50



LINNEA BJUHR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 09:02:22



MIKAEL KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 14:45:51



MAX MUSIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:30:18



JONATHAN BÄRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 14:35:05



HANS WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 12:25:37



TOMMY KÄLLARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 09:55:37



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 11:02:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Eken i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY KÄLLARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 09:51:39



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 11:03:14



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.