



ÅRSREDOVISNING

2024

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Eken 118:94, org.nr 769628-9698, får härmed upprätta årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som förvärvade fastigheten Höganäs Viken 118:94, inklusive marken, av Höganäshem AB 2017-11-30. Fastigheten är geografiskt belägen i Viken med adress Ringvägen 88-90,92 A-B, 94-96,98 A-B, 100-102,104 A-B, 106-108, 110 A-B, 112-114. Föreningen har sitt säte i Viken, Höganäs kommun. Föreningen registrerades hos bolagsverket 2017-10-22. Föreningens del i gemensamhetsanläggningen (GA11), som föreningen hade tillsammans med grannföreningen, har upplösts under året.

I föreningen upplåter man bostadsrättslägenheter i radhus i 1-1,5 våningsplan med en totalyta 1335 kvm. Föreningen har 21 bilplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök,	8 st
3 rum & kök,	7 st
4 rum & kök,	3 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning utfördes av HSB Skåne 2022. Ny underhållsplan (HSB Skåne) blev klar under 2023 och kommer uppdateras januari-februari 2025.

Vi i styrelsen vill särskilt framhålla att föreningen inte kommer att ersätta medlemmar som själva har renoverat sina badrum tidigare. Styrelsens rekommendation är att avvakta med renovering tills dess att föreningens renovering av rör/stammar utförts.

Under året har följande underhåll gjorts:

2 nya gaspannor har installerats och stammarna har bytts ut i ett badrum. Stammar byts ut efterhand kommande år.

Under de kommande 5-10 åren kommer följande större underhåll att göras:
Dränering och utbyte av varmvattenledningen.

Ekonomi

Föreningens likvida medel är placerade på ett affärskonto i Handelsbanken. Vid årets slut var den sammanlagda behållningen ca 1 928 000 kr.

Årsavgifterna höjdes med 15 % per 1 januari 2024.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10 % 1 januari 2025.

Föreningen har även gjort om två hyreslägenheter till bostadsrättslägenheter och därmed fått in

ca 3 Mkr till föreningens kassa. Föreningen har valt att göra en extra amortering på 1 200 000 kr under året.

Upplysning förlust

Föreningens underskott 2024 beror till stor del på stora avskrivningar av byggnad. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. En stor (1, 2 Mkr) extra amortering har gjorts för att få ner skulden. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2024 med 15 % och 1 januari 2025 med 10 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2024. En extrastämma har hållits den 9 mars avseende val av nytt uppvärmningssystem.

Gemensamhetsanläggningen (GA11) har upplösts under året (registrerat på lantmäteriet 22 februari).

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

cecilia Ljung, ordförande

Ola Larsson

Johanna Claesson

Suppleant: Lars-Göran Larsson

Det är alltid sittande styrelse som skriver under årsredovisningen vid påskriftstillfället. Om någon ledamot avgått kan en suppleant gå in och ta hens plats och skriva under.

Revisorer

Stämman beslutade att utse Cecilia Ståhl på Nyström & Partners som revisor.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21, varav 16 röstberättigade. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 25, varav 16 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 156	1 078	979	942
Årets resultat, tkr	-711	-666	-696	-493
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-723	-646	-751	-493
Soliditet (%)	68	61	62	63
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	849	738	671	639
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	93	84	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	475	610	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	5 620	6 557	6 596	6 625
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	5 620	6 557	-	-
Räntekänslighet, %	7	10	-	-
Sparande, kr/kvm	-208	-281	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	32 420	-	-	-

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 1 335 kvm.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV-avgift.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	14 388 000	3 404 083	35 391	-2 598 569	-666 474
Disposition enligt stämmobeslut				-666 474	666 474
Från fond för yttre underhåll			-88 109	58 183	
Till fond för yttre underhåll			70 000	-70 000	
Årets resultat					-711 331
Vid årets slut	14 388 000	3 404 083	17 282	-3 276 860	-711 331

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-711 331	-666 474
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	58 183	88 109
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-70 000	-68 000
Resultat efter disposition av underhåll	-723 148	-646 365

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 276 861,00
Årets resultat	-711 330,99
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag:	-3 988 191,99

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 155 731	1 078 324
Övriga rörelseintäkter	2	-	207 386
Summa rörelseintäkter		1 155 731	1 285 710
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-999 165	-1 195 998
Övriga externa kostnader	4	-199 730	-104 454
Personalkostnader och arvoden	5	-122 578	-133 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-375 383	-346 075
Summa rörelsekostnader		-1 696 856	-1 779 692
Rörelseresultat		-541 125	-493 982
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 508	24 110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 714	-196 603
Summa finansiella poster		-170 206	-172 493
Resultat efter finansiella poster		-711 331	-666 475
Resultat före skatt		-711 331	-666 475
Årets resultat		-711 331	-666 474

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		22 838 009	22 480 704
Pågående nyanläggningar		45 555	-
Summa materiella anläggningstillgångar		22 883 564	22 480 704
Summa anläggningstillgångar		22 883 564	22 480 704
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	21 944
Övriga fordringar		14 275	21 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 991	15 531
Summa kortfristiga fordringar		30 266	58 579
<i>Kassa och bank</i>	7	1 927 624	1 232 428
Summa omsättningstillgångar		1 957 890	1 291 007
SUMMA TILLGÅNGAR		24 841 454	23 771 711

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		20 847 083	17 792 083
Fond för yttre underhåll		47 208	35 391
Summa bundet eget kapital		20 894 291	17 827 474
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 276 861	-2 598 569
Årets resultat		-711 331	-666 474
Summa ansamlad förlust		-3 988 192	-3 265 043
Summa eget kapital		16 906 099	14 562 431
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8,9	7 450 944	7 502 296
Summa långfristiga skulder		7 450 944	7 502 296
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	51 352	1 251 352
Leverantörsskulder		67 995	100 606
Aktuella skatteskulder		17 804	19 675
Övriga skulder		2 702	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		344 558	335 351
Summa kortfristiga skulder		484 411	1 706 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 841 454	23 771 711

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-711 331	-666 474
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	375 383	346 075
	<u>-335 948</u>	<u>-320 399</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-335 948	-320 399
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	28 313	159 148
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-22 574</u>	<u>-162 985</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-330 209	-324 236
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-732 688	-
Pågående byggnadsverksamhet	-45 555	-221 751
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	<u>3 055 000</u>	<u></u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 276 757	-221 751
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-1 251 352</u>	<u>-51 352</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 251 352	-51 352
Årets kassaflöde	695 196	-597 339
Likvida medel vid årets början	1 232 428	1 829 767
Likvida medel vid årets slut	1 927 624	1 232 428

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). År 2017 upprättades årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskrivningstid år:</i>
-stomme	118
-stammar värme	50
-el	40 & 60
-fönster	50
-yttertak	60
-dörrar	40
-staket	20
-ventilation	25
-fasad	25
-cykelförråd	25
-gaspannor	25

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 080 264	881 604
Hyror	75 467	196 720
Summa	1 155 731	1 078 324

Årsavgifterna höjdes med 15 % per 1 januari 2024. Värme, vatten och TV-avgift ingår i årsavgiften.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Debiterade kostnader el och vatten		197 087
Övriga intäkter	-	10 299
Summa	-	207 386

Föregående års debiterade kostnader el & vatten samt övriga intäkter avser främst vidarefakturerings för gas och vattenavgifter.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	32 190	26 688
Uppvärmning	530 960	727 482
Vatten	71 252	59 699
Renhållning	20 511	25 014
Fastighetsservice	13 350	45 399
Försäkring	15 531	14 116
Kommunikation	16 632	16 632
Löpande underhåll	78 587	45 749
Planerat underhåll	58 183	88 109
Fastighetsavgift	161 969	147 110
Summa	999 165	1 195 998

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	104 580	91 095
Juridiska kostnader	95 150	13 359
Summa	199 730	104 454

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	92 950	101 650
Sociala avgifter	29 628	31 515
Summa	122 578	133 165

Enligt stämmobeslut 2024 arvoderas styrelsen med max 1,9 pbb per år. Mindre arvode är utbetalt under 2024 än vad som reserverades vid bokslutet 2023. Därav lägre kostnad nu för 2024 än 2023. Arvode till styrelsen är uppbokat (upplupet) för 2024 med utbetalning under 2025. Föreningen har inga anställda.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar**Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 133 591	16 008 627
Årets investeringar gaspannor	732 688	1 124 964
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 866 279	17 133 591
Ingående ackumulerad avskrivningar	-1 716 043	-1 369 967
Årets avskrivningar	-375 383	-346 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 091 426	-1 716 043
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 063 155	7 063 155
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 063 155	7 063 155
Utgående redovisat värde byggnader och mark	22 838 008	22 480 703

Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	903 213
Årets anskaffningar (kallvattenledning stammar)	45 555	78 125
Årets anskaffningar (elarbeten)	-	143 626
Årets anskaffningar gaspannor	732 688	
Överfört till om- och tillbyggnader	-732 688	-1 124 964
Vid årets slut	45 555	-

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	12 566 000	14 980 000	27 546 000
Summa	12 566 000	14 980 000	27 546 000

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	1 927 624	1 232 428
Summa	1 927 624	1 232 428

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	1,64%	2027-06-01	2027-06-01	2 509 000	2 522 000
Stadshypotek	1,49%	2020-12-01	2030-12-01	2 509 000	2 522 000
Stadshypotek	3,91%	2027-12-01	2027-12-01	2 484 296	2 509 648
Stadshypotek	1,17%	2024-06-01	2024-06-01	-	1 200 000
Summa				7 502 296	8 753 648
Avgår kortfristig del				-51 352	-1 251 352
Varav långfristig del				7 450 944	7 502 296

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 7 245 536 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	8 981 000	8 981 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 981 000	8 981 000

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen det datum som framgår av våra underskrifter.

Viken,

Cecilia Ljung

Ola Larsson

Johanna Claesson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den dag som framgår av min underskrift.

Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546495770

Dokument

890 Eken 118 94 årsredovisning 2024 signering.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-05-12 11:40:23 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-05-14 21:22:38 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Cecilia Ljung (CL)
cecilia.ljung@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Cecilia Anna Margareta Ljung"
Signerade 2025-05-14 20:01:37 CEST (+0200)

Ola Larsson (OL)
ola.larsson@hovdingen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA
LARSSON"
Signerade 2025-05-12 14:10:19 CEST (+0200)

Johanna Claesson (JC)
hasten.ridtjej@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA CLAESSION"
Signerade 2025-05-14 14:08:17 CEST (+0200)

Cecilia Ståhl (CS)
cecilia.stahl@crowe.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA STÅHL"
Signerade 2025-05-14 21:22:38 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546495770

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF EKEN 118-94
Org.nr. 769628-9698

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF EKEN 118-94 för år 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF EKEN 118-94 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Viken den

Digitalt signerad av
Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546514376

Dokument

894 BRF EKEN 118 94 RB 2024 signering.pdf
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2025-05-12 13:35:48 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-05-14 21:23:36 CEST (+0200)*

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Cecilia Ståhl (CS)
cecilia.stahl@crowe.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA STÅHL"
Signerade 2025-05-14 21:23:36 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne