



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö med säte i VÄRMDÖ org.nr. 716420-4211 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Värmdö kommun:

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

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
42	p-platser	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 560
2	Interna lokaler	149
<b>Totalt 86 objekt</b>		<b>3 709</b>

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

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Värmdö Ösby GA:4	G:A	716420-8519	14/100	Vägar, Gång-och cykelvägar, Grönområde, Vägbelysning

#### Totalt 1 objekt

Föreningen är delaktig i Holmviksskogens Samfällighetssförening. Samfälligheten ansvarar för gemensam vägbelysning, fyrrar, grönområden och körvägar. Föreningens andel är 14,52%

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lisbeth Mariann Dahl	Ordförande	2023-05-08	
Ulla Birgitta Billving	Ledamot	2020-06-22	2024-05-07
Anita Ollas	Ledamot	2014-05-06	2024-05-07
Lars Kilander	Ledamot	2023-05-08	
Lena Falk	Ledamot	2024-06-03	2024-09-19
Gunilla Bjernheim	Ledamot	2024-06-03	2024-09-19
Andreas Tollefors Bristam	Ledamot	2022-08-23	
Bo Andersson	Suppleant	2024-06-03	
AnnMari Högberg	Suppleant	2023-05-08	

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisbeth Mariann Dahl och Lars Kilander.

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

Valberedning har varit: Ann Åström och Ulla Billving, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar och 2 fullmakter. Extra stämma hölls 2024-10-04. På stämman deltog 28 röstberättiga medlemmar och 6 via fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% den 1 april 2024.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes med föreningens underhållsplan den 2022-10-25

Värmeväxlare och undercentralen utbytt. Nya termostater i samtliga utrymmen. Arbetet utfört av Indoor Energy.

7 platser av vår parkering har blivit betalparkering t.v.

Nytt bastuaggregat.

6:ans hiss-nya korgkablar och hydragliktank.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Tak, säkerhetsarbeten
2017	Byggnad, isolering vindar
2019	Byggnad, isolering 4ans tak.
2020	Nya porttelefoner installerades. 3 nyckelbrickor ingår t varje lägenhet.
2021	Byggnad, Stamspolning av avloppssystem
2021	Installerat 6 st laddstolpar (p-plats 12-14 och 31-33)
2021	Asfaltarbeten utanför entren 2 samt ca 40kvm på parkeringen mellan bilplats 8-11.
2021	Lagat betongskada fasaden 6:an 3våningen mot entren.
2021	Driftutrymme DUC/UC. Kontroll och uppgradering av ny version styrning värmepump. Larm installerat som utlöser vid driftavbrott.
2021	Trädgård. Avenbokhäck planterad bortsidan 6:an mot parkeringen.
2023	Ytterbelysning längs med fasaden
2023	Takarbeten - borstning, tvättning och bortskrapning gammal färg, samt målat ny.
2024	Byte av undercentral, värmeväxlare och termostater

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

Årtal	Åtgärd
2026	Stamspolning
2026	OVK
2027	Lagning och målning av fasad
2028	Utemiljö fram o baksida

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	84	119	164	248	287
Skuldsättning, kr/kvm	4 003	4 003	3 842	3 842	3 842
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 003	4 003	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	285	287	285	226	192
Årsavgifter, kr/kvm	889	828	799	799	799
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	925	884	798	828	798
Nettoomsättning, tkr	3 283	3 070	2 957	2 944	2 957
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 417	-472	149	311	462
Soliditet, %	58	60	60	60	60

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ett planerat värme underhåll.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 84 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	10 330 988	0	0	10 330 988
Kapitaltillskott/extra insats, kr	8 400 000	0	0	8 400 000
Underhållsfond, kr	3 771 283	0	-640 392	3 130 891
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 502 271</b>	<b>0</b>	<b>-640 392</b>	<b>21 861 879</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	176 214	-471 644	640 392	344 963
Årets resultat, kr	-471 644	471 644	-1 416 763	-1 416 763
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-295 430</b>	<b>0</b>	<b>-776 371</b>	<b>-1 071 800</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>22 206 841</b>	<b>0</b>	<b>-1 416 763</b>	<b>20 790 079</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 675 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 315 392 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-295 430
Årets resultat, kr	-1 416 763
Reservation till underhållsfond, kr	-675 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 315 392
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 071 801</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 071 801</b>
------------------------------------	-------------------

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	3 282 707	3 070 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 581	78 247
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 293 288</b>	<b>3 148 656</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 552 468	-2 556 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 518	-123 086
Personalkostnader	Not 6	-155 681	-153 728
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-399 841	-393 195
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 213 508</b>	<b>-3 226 804</b>

## Rörelseresultat

**-920 221**      **-78 149**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	399	10 772
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-496 941	-404 267
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-496 542</b>	<b>-393 495</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-1 416 763**      **-471 644**

## Resultat före skatt

**-1 416 763**      **-471 644**

## Årets resultat

**-1 416 763**      **-471 644**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	34 494 857	34 662 086
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	3 200	4 187
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>34 498 057</b>	<b>34 666 273</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Summa Anläggningstillgångar

**34 498 557**      **34 666 773**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		124	949
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	395 680	623 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	151 035	117 826
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>546 839</b>	<b>742 145</b>

#### Kassa och bank

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

### Summa Omsättningstillgångar

**1 263 069**      **2 458 375**

### Summa Tillgångar

**35 761 626**      **37 125 148**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 730 988	18 730 988
Fond för yttre underhåll	3 130 891	3 771 283
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>21 861 879</b>	<b>22 502 271</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	344 963	176 214
Årets resultat	-1 416 763	-471 644
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 071 800</b>	<b>-295 430</b>

### Summa Eget kapital

**20 790 079**      **22 206 841**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 000 000	3 250 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>3 250 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 250 000	11 000 000
Leverantörsskulder		153 511	109 563
Skatteskulder		9 499	17 897
Övriga kortfristiga skulder		267	536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	558 271	540 311
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>9 971 548</b>	<b>11 668 307</b>

### Summa Skulder

**14 971 548**      **14 918 307**

### Summa Eget kapital och skulder

**35 761 626**      **37 125 148**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -920 221 -78 149

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 399 841 393 195

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**399 841 393 195**

Erhållen ränta 399 10 772

Erlagd ränta -502 229 -397 318

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**-1 022 210 -71 500**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -38 209 68 472

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 58 529 -53 234

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**20 320 15 238**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-1 001 890 -56 262**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -231 625 23 546

### Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-231 625 23 546**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 0

## Årets kassaflöde

**-1 233 515 -32 716**

Likvida medel vid årets början 2 312 940 2 345 656

Likvida medel vid årets slut 1 079 425 2 312 940

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

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

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.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 056 244	2 843 016
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	108 948	105 570
	Hyror garage och parkeringsplatser	126 750	130 380
	Övriga primära intäkter	21 515	13 985
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 313 457</b>	<b>3 092 951</b>
	Hysesbortfall	-30 750	-22 542
	<i>Summa</i>	<b>-30 750</b>	<b>-22 542</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 282 707</b>	<b>3 070 409</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 581	78 247
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>10 581</b>	<b>78 247</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-463 163	-356 306
	Snö och halk-bekämpning	0	-8 042
	Reparationer	-174 316	-188 682
	Planerat underhåll	-1 315 392	-502 576
	Försäringsskador	-28 168	-2 638
	EI	-365 348	-413 135
	Uppvärmning	-370 454	-335 387
	Vatten	-280 114	-209 223
	Sophämtning	-100 036	-91 756
	Fastighetsförsäkring	-84 395	-73 772
	Kabel-TV och bredband	-126 386	-126 974
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-74 540	-79 471
	Förvaltningsavtalskostnader	-170 155	-166 403
	Övriga driftkostnader	0	-2 429
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 552 468</b>	<b>-2 556 794</b>
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 781	-8 631
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 814	-12 500
	Administrationskostnader	-18 703	-13 731
	Extern revision	-13 625	-11 375
	Medlemsavgifter	-20 340	-18 920
	Föreningsverksamhet	-25 096	-19 017
	Övriga förvaltningskostnader	-13 158	-38 912
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-105 518</b>	<b>-123 086</b>
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 000	-7 000
	Övriga arvoden	-123 700	-124 500
	Sociala avgifter	-16 356	-22 228
	Övriga personalkostnader	-8 625	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-155 681</b>	<b>-153 728</b>

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	213	985
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	186	9 787
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>399</b>	<b>10 772</b>
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	-496 437	-404 167
	Övriga räntekostnader	-504	-100
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-496 941</b>	<b>-404 267</b>
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 873 560	49 873 560
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 469 000	1 469 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	307 442	330 988
	Årets investeringar	231 625	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-23 546
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>51 881 627</b>	<b>51 650 002</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 987 916	-16 600 644
	Årets avskrivningar	-398 854	-387 272
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-17 386 770</b>	<b>-16 987 916</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>34 494 857</b>	<b>34 662 086</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	474 000	474 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	134 000	134 000
	<i>Summa</i>	<b>63 208 000</b>	<b>63 208 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	43 950 000	43 950 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>43 950 000</b>	<b>43 950 000</b>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	93 118	93 118
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>93 118</b>	<b>93 118</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-88 931	-83 008
	Årets avskrivningar	-987	-5 923
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-89 918</b>	<b>-88 931</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>3 200</b>	<b>4 187</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	363 195	596 710
	Övriga fordringar	32 485	26 660
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>395 680</b>	<b>623 370</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 035	117 826
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>151 035</b>	<b>117 826</b>
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	716 230	1 716 230
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>716 230</b>	<b>1 716 230</b>

**Not 15 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>
SBAB	4,85%	2025-09-15	3 250 000	0
SBAB	3,77%	2026-01-19	1 000 000	0
SBAB	3,88%	2025-01-13	6 000 000	0
Stadshypotek AB	2,82%	2026-12-01	4 000 000	0
			<b>14 250 000</b>	<b>0</b>
Långfristig del			5 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 250 000	
Kortfristig del			9 250 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,80%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,85%	2025-09-15	3 250 000	0
SBAB	3,77%	2026-01-19	1 000 000	0
SBAB	3,88%	2025-01-13	6 000 000	0
Stadshypotek AB	2,82%	2026-12-01	4 000 000	0
			<b>14 250 000</b>	<b>0</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 250 000	
Kortfristig del			9 250 000	

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	273 225	259 286
Upplupna räntekostnader	9 087	14 375
Övriga upplupna kostnader	275 959	266 650
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>558 271</b>	<b>540 311</b>

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 nr 663 i Värmdö, org.nr. 716420-4211

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö för räkenskapsåret 2024.

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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 nr 663 i Värmdö för räkenskapsåret 2024 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 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 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 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

Lena Zozulyak  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Ousbäck  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LISBETH DAHL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:42:51



**ANDREAS TOLLEFORS BRISTAM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 14:38:12



**LARS KILANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:36:12



**BIRGITTA OUSBÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 12:42:31



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:53:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BIRGITTA OUSBÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 12:45:46



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:51:08

