



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Eken i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5270 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024. Föreningens 76:e verksamhetsår.

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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Enen 3	1946-04-01	1948

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg för bostadslägenheter ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 24-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	435
3	lokaler (hyresrätt)	1 131
13	förråd	100
71	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 736
Totalt 91 objekt		6 402

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 38 st 2 rok, 31 st 3 rok.

Fastighetens adresser är:

Celsiusgatan 13 A-C, Föreningsgatan 54 A-C samt Bertrandsgatan 2 A-F



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gabriella Sosa Strand	Ordförande	2020-02-24	
Sven Erik Persson	Ledamot	2008-01-30	2024-03-13
Leif Steen	Ledamot	2018-03-13	
Sebastian Andersson	Ledamot	2022-02-27	
Sofia Stenfors	Ledamot	2021-05-27	
Per-Christian Löfgren	Ledamot	2017-03-09	
Sara Shamekhi	Ledamot	2024-03-13	
Malik Chaudhry	Ledamot	2023-11-12	
Olof Sjöholm	Ledamot	2020-02-24	2024-03-13
Isak Nermfors	Ledamot	2024-03-13	
Isak Nermfors	Suppleant	2023-03-21	2024-03-13
Leif Steffensen	Suppleant	2024-03-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gabriella Sosa Strand, Per-Christian Löfgren och Sofia Stenfors. Fyllnadsval efter Sara Shameki som avgick i somras.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sebastian Andersson, Sofia Stenfors, Per-Christian Löfgren och Gabriella Sosa Strand.

Revisorer har varit: Sara Hadzisakovic vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christofer Wickmark (sammankallande), Selena Fridvad samt Nora Jaredson Lilja, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-21. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +18%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-10.

Ekonomi:

Styrelsen ser ljus på framtiden men det har varit lite ostadigt i världen och det har märkts på föreningens ekonomi, räntor och arbetskostnader har ökat och vi har fått höja avgiften för att täcka dessa. Vi har även valt att vänta med vissa mindre nödvändiga arbeten tills vi har fått en bättre överblick över hur budgeten kommer se ut framöver. Styrelsen jobbar vidare med

att förbättra den ekonomiska stabiliteten och arbetar långsiktigt med finansieringen av projekt och verksamhet.

Kommentar till Årets resultat:

Årets underskott på -466 100 kr beror dels på ökade räntekostnader på föreningens lån och ökade driftskostnader, främst värmekostnader. Detta då föreningen under 2024 blev kontaktade av Örsted gas om gasleveranser som inte fakturerats under tiden **2017-11-01--2024-06-20**. Efter förhandling stannade kravet från Örsted gas på ersättning för moms, avgifter och energiskatt.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 554 011 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 165 kr/kvm.

För att möta ökade drifts- och räntekostnader, nyupplåning kommer bli aktuellt vid fönster renoveringen, samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens årsavgifter fr.o.m 2025-01-01 med +10%

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018/2019	Radiatorrenovering
2019/2020	Ny hemsida
2020/2021	Fasadrenovering
2020/2021	Hängrännor
2021/2022	Passagesystem
2021/2022	Relining av ventilation

Under verksamhetsåret har vi jobbat med att försöka hitta en hyresgäst till lokal Rörsjöhus. Det av stor vikt för styrelsen att denna har en verksamhet som passar närheten till våra boende samt visar samarbetsvillighet genemot styrelsen då lokalen har stora renoveringsbehov. Vi har haft kontakt med ett par aktörer som tyvärr ej har gått i mål men vi har förhoppningar om att vi ska hitta en hyresgäst som passar oss!

Vi har även äntligen bytt vår trogna tvättstugeutrustning och hittills är vi som använder den mycket nöjda! Vi valde dessa för att öka effektiviteten vid tvätt samt minska energiåtgången!

Förberedelser inför fönsterarbete är i full gång, under våren har vi sökt efter en konsult som kan hjälpa oss att leda arbetet så vi når det absolut bästa resultatet för vårt fina gamla hus. Vi har tagit detta på största allvar då detta är en aktör som ska representera styrelsen och föreningen i arbetet och vi vill vara helt säkra på att vi anlitar någon som utöver har mycket högre kompetens än oss också har medlemmarnas bästa i åtanke vid varje beslut.

Det som styrelsen kanske lagt mest arbete på under detta året är underhåll av fastigheten då vi kämpar med fukt som tränger in i källaren, vi har med hjälp av fuktexperter tagit vissa åtgärder och hoppas på att problemet är avläst inför kommande regnsäsong.

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

Enligt vår underhållsplan så är det tänkt att vi ska åtgärda dessa större åtgärder.

Årtal	Åtgärd
2024/2025	Arbete på fönster
2025/2026	Målning källare och trapphus
2026/2027	Balkongräcken
2026/2027	Byte av ventiler Kv-, Vv- och Vvc-ledningar

Vi lägger ytterligare ett år bakom oss och det är dags att sammanfatta verksamhetsåret 2023-2024.

Vårt verksamhetsår har fortsatt präglats av ökade drift- samt lånekostnader som påverkar många. Styrelsen fick göra en större avgiftshöjning för att täcka rekordhöjningen av räntor, detta är ett resultat av att styrelsen historiskt lagt månadsavgiften så nära som möjligt som föreningens utgifter. Det finns självklart en marginal för oförutsedda kostnader men medlemmarna betalar inte in pengar för att de ska hamna på hög. Då våra elkostnader hölls väsentligt mycket lägre än omvärldens så har vi kunnat fortsätta driften av föreningen utan några behov av ytterligare höjningar av avgiften samt behov av att ta lån för underhållskostnader och då ytterligare ökat räntekostnaderna. Vi hade dessutom skjutit på några arbeten som passagesystem och tvättstugeutrustning på grund av världsläget som nu inte kunde skjutas på mer.

När det gäller förvaltningen av huset har vi inhyrd personal som sköter de alldagliga sysslorna som behöver göras medan styrelsen sköter de administrativa uppgifterna. Vi tycker denna lösning fungerar bra, är flexibel och besparar föreningen på onödiga administrativa kostnader.

Sedan vill vi i styrelsen påminna hur viktigt det är att vi alla medlemmar håller koll på vårt hus. Ett hus i gott skick skapar en god stämning och ökar säkerheten. Vi i styrelsen är alltid intresserade av vad ni tycker och tänker så hör av er. Alla tips om det är något som är trasigt som behöver fixas, förbättringar eller andra idéer är välkomna!

Och kom ihåg att medverka på årsstämman, det är där vi alla får vår röst hörd och möjlighet att påverka inriktningen på vad som händer i huset.

Jag och de andra i styrelsen tackar för detta verksamhetsår och ser emot att vi alla medlemmar för Brf Eken positivt framåt med engagemang och omtanke.

Vid pennan,
Gabriella Sosa Strand, ordförande
med de övriga i styrelsen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	161	114	123	187	229
Skuldsättning, kr/kvm	2 360	2 423	2 487	2 244	1 450
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 921	3 000	3 079	2 778	1 795
Räntekänslighet, %	3	4	4	3	2
Energikostnad, kr/kvm	226	185	165	143	137
Årsavgifter, kr/kvm	936	831	794	797	794
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	83	89	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	823	808	719	705	703
Nettoomsättning, tkr	5 169	4 246	4 090	4 428	4 411
Resultat efter finansiella poster, tkr	-489	-83	-163	206	288
Soliditet, %	24	25	24	25	34

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	266 750	0	0	266 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	202 906	0	0	202 906
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 639 369	0	-264 741	2 374 627
S:a bundet eget kapital, kr	3 109 025	0	-264 741	2 844 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 131 803	392 730	264 741	2 789 274
Årets resultat, kr	392 730	-392 730	-489 360	-489 360
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 524 533	0	-224 619	2 299 914
S:a eget kapital, kr	5 633 558	0	-489 360	5 144 197

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 440 000 kr samt ianspråktagande skett med 704 741 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	2 524 533
Årets resultat, kr	-489 360
Reservation till underhållsfond, kr	-440 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	704 741
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 299 914

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 299 914

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 168 598	4 633 557
Övriga intäkter	3	99 134	536 257
		5 267 732	5 169 814
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-424 990	-540 084
Planerat underhåll	5	-704 741	0
Fastighetsavgift/skatt		-194 490	-191 579
Driftskostnader	6	-2 488 574	-2 108 951
Övriga kostnader	7	-304 659	-333 455
Personalkostnader	8	-279 749	-510 799
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-815 614	-815 211
		-5 212 817	-4 500 079
Rörelseresultat		54 915	669 735
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 692	7 378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-558 966	-284 382
		-544 274	-277 004
Årets resultat		-489 360	392 730

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	18 972 015	19 787 629
		18 972 015	19 787 629
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		18 973 515	19 789 129
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		116 708	108 375
Avgifts- och hyresfordringar		34 013	1 133
Avräkningskonto HSB Malmö		1 804 348	1 250 516
Aktuella skattefordringar		73 954	76 865
Övriga fordringar	11	466 716	877 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	74 692	63 245
		2 570 431	2 377 823
<i>Kassa och bank</i>		10 311	10 133
Summa omsättningstillgångar		2 580 742	2 387 956
SUMMA TILLGÅNGAR		21 554 257	22 177 085

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		266 750	266 750
Upplåtelseavgifter		202 906	202 906
Fond för yttre underhåll	13	2 374 627	2 639 369
		2 844 283	3 109 025
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 789 274	2 131 803
Årets resultat		-489 360	392 730
		2 299 914	2 524 533
Summa eget kapital		5 144 197	5 633 558
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	13 753 578	9 492 609
Summa långfristiga skulder		13 753 578	9 492 609
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 352 726	6 021 195
Leverantörsskulder		67 924	54 698
Övriga skulder	17	30 546	12 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 205 286	962 374
Summa kortfristiga skulder		2 656 482	7 050 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 554 257	22 177 085

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat

-489 360

392 730

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

815 614

815 211

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****326 254****1 207 941****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

361 224

-546 286

Förändring av kortfristiga skulder

274 033

285 985

Kassaflöde från den löpande verksamheten**961 511****947 640****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-1 715 396

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-1 715 396****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-407 500

-409 375

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-407 500****-409 375****Årets kassaflöde****554 011****-1 177 131****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 260 649

2 437 780

Likvida medel vid årets slut**1 814 660****1 260 649**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Enligt en tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/24.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 44 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioden. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,44 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Årsavgifter bostäder	3 821 816	3 358 128
Årsavgifter lokaler	627 872	551 692
Hysesintäkter lokaler	321 200	297 910
Hysesintäkter övriga objekt	7 218	38 272
El bostäder och lokaler, moms	327 492	324 554
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	63 000	63 001
	5 168 598	4 633 557

I årsavgifter ingår el och bredband vilka redovisas på separata rader på avier. El debiteras efter faktisk förbrukning (IMD el). I fjol redovisades el och bredband i not 3 men har i år flyttats till not 2. Även fjolårets siffror har ändrats för jämförbarhetens skull.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Överlåtelseavgift	12 657	8 981
Pantförskrivningsavgift	9 786	6 531
Andrahandsuthyrning	5 538	3 802
Övriga intäker ej moms	38 129	36 377
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	33 024	4 552
Erhållna bidrag	0	476 014
	99 134	536 257

Not 4 Reparationer

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Löpande UH bostäder	37 048	10 112
Löpande UH, lokaler	2 833	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen	46 117	12 105
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	900	7 057
Löpande UH, VA/sanitet	201 581	103 496
Löpande UH, värme	53 132	258 976
Löpande UH, ventilation	5 805	10 000
Löpande UH el/tele	0	26 376
Löpande UH hissar	27 208	53 315
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	38 130
Löpande UH av markytor	1 875	11 542
Reparation försäkringsärenden	47 660	2 832
Löpande UH, övrigt	831	6 143
	424 990	540 084

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	423 516	0
Planerat uh värme	249 953	0
Planerat uh el/tele	31 271	0
Öresavrundning	1	0
	704 741	0

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	714 958	597 781
El	961 721	933 682
Uppvärmning	233 460	25 690
Vatten	261 187	226 786
Sophämtning	111 330	133 158
Fastighetsförsäkring	90 018	82 603
Bevakningskostnader	3 908	0
Brandskyddskostnader	7 553	7 406
Kabel-TV	37 386	35 947
Bredband	65 212	63 663
Arrendeavgift	1 842	2 235
Öresavrundning	-1	0
	2 488 574	2 108 951

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	131 260	129 010
Medlemsavgift HSB	31 540	31 540
Överlåtelseavgift	10 980	7 666
Pantförskrivningsavgift	7 158	7 706
Avgifter för juridiska åtgärder	13 750	30 856
Konsultarvoden	16 625	21 500
Revisionsarvoden	12 697	11 343
Övriga kostnader *	80 649	93 834
	304 659	333 455

* Övriga kostnader består av föreningsverksamhet, stämma, korttidsinventarier, mobiltelefon, hemsida, förbruknings- och kontorsmaterial mm.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	193 350	334 302
Revisionsarvode	4 608	300
Övriga arvoden förtroendevalda	18 645	62 516
Övriga ersättningar	478	0
Öresavrundning	1	0
	217 082	397 118
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	62 667	113 681
	62 667	113 681
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	279 749	510 799

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	34 269 029	32 553 633
Taggpagesystem	0	703 926
Tätning ventilationskanaler	0	1 011 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 269 029	34 269 029
Ingående avskrivningar	-14 854 400	-14 039 189
Årets avskrivningar	-815 614	-815 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 670 014	-14 854 400
Ingående anskaffningsvärde mark	373 000	373 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	373 000	373 000
Utgående redovisat värde	18 972 015	19 787 629
Taxeringsvärden byggnader	48 100 000	48 100 000
Taxeringsvärden mark	32 776 000	32 776 000
	80 876 000	80 876 000
Bokfört värde byggnader	18 599 015	19 414 629
Bokfört värde mark	373 000	373 000
	18 972 015	19 787 629

Not 10 Andelar

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	465 266	877 689
Kortfristiga fordringar	1 450	0
	466 716	877 689

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	876	849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 816	62 396
	74 692	63 245

Förutbetalda kostnader består av bredband, kabel-TV, försäkring, fastighetsjour, skadedjurskontroll och hisservice.

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	2 639 369	2 184 369
Avsättning	440 000	500 000
Ianspråktagande	-704 742	0
	2 374 627	2 684 369

Not 14 Skulder till kreditinstitut

1 352 726 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 407 500 kr.

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 13 068 804 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 352 726	6 021 195
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	13 753 578	9 492 609
	15 106 304	15 513 804

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB Bolån	0,91	2025-06-28	1 045 226	1 145 226
Handelsbanken	4,54	2026-06-30	5 530 625	5 640 625
SEB Bolån	3,70	2027-04-28	1 828 125	1 925 625
SEB Bolån	3,97	2026-02-28	3 785 570	3 785 570
SBAB	3,98	2026-03-17	2 916 758	3 016 758
			15 106 304	15 513 804

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	16 109 000	16 109 000
	16 109 000	16 109 000

Not 17 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Mervärdesskatt	17 174	12 111
Personalens källskatt	5 906	0
Lagstadgade sociala avgifter	6 186	0
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	960	540
Avtalsplacerade inbetalningar	320	0
	30 546	12 651

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	237 415	234 300
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	74 596	73 617
Upplupna räntekostnader	102 221	86 752
Förutbetalda hyror och avgifter	404 503	322 216
Periodisering hyresintäkter	27 965	26 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 144	127 863
Beräknat arvode för revision	12 500	11 000
Upplupen el	53 080	57 877
Upplupen värme	215 275	0
Upplupen vatten	21 757	20 851
Upplupen sophämtning	1 829	1 592
Öresavrundning	1	2
	1 205 286	962 374

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Gabriella Sosa Strand
Ordförande

Per-Christian Löfgren

Sofia Stenfors

Sebastian Andersson

Isak Nermfors

Leif Steen

Malik Chaudhry

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sara Hadzisakovic
Revisor

Carl Fagergren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken i Malmö, org.nr. 746000-5270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01-2024-08-31.

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01-2024-08-31 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Hadzisakovic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

GABRIELLA SOSA STRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-17 kl. 07:36:10



LEIF STEEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 12:12:01



MALIK CHAUDHRY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-17 kl. 10:49:53



SOFIA STENFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-17 kl. 22:11:08



PER-CHRISTIAN LÖFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-17 kl. 10:24:46



SEBASTIAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-18 kl. 13:11:50



ISAK NERMFOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 15:47:59



SARA HADZISAKOVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 17:29:53



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 12:00:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

SARA HADZISAKOVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 17:37:52



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 12:00:34



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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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.