



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Eken i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Eken i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0590 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hake 101		1968

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 480
22	förråd	0
18	garageplatser	0
9	p-platser	0
Totalt 81 objekt		2 480

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 16 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thord Markusson	Ordförande	2024-06-18	
Thomas Petersson	Ordförande	2024-01-01	2024-06-18
Marita Blob	Ledamot	2024-06-18	
Marita Blob	Suppleant	2024-01-23	2024-06-18
Annika Hagberg	Ledamot	2024-01-01	2024-06-18
Annika Hagberg	Suppleant	2024-06-18	
Nathalie Åhlund	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	
Therése Björneling	Ledamot	2024-01-01	
Yvonne Vestholm	Suppleant	2024-06-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therése Björneling och Annika Hagberg.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marita Blob, Thord Markusson och Therése Björneling.

Revisorer har varit: Valon Gashi med Carl Fagergren som suppleant utsedd av HSB Riksförbund från BoRevision.

Valberedning har varit: Gullbritt Björneling (ordförande) samt Barbro Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-10-17.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Installation av värmepumpar
2000	Byte 11 garageportar
2001	Nytt låssystem, nya entrépartier, renovering av trapphus, renovering av tvättstuga
2002	Utbyggnad och inglasning av balkonger
2004	PCB-sanering av fasadfogar
2008	Energideklaration
2010	Fjärrvärmeanslutning
2013	Ommålning av utvändiga entréfasader
2014	Ny- och omasfaltering av samtliga asfaltsytor 3 st nya dagvattenbrunnar
2015	Installation av fiber via Telia
2017	Byte av fönster
2018-2019	Stambyte, takbyte, passersystem, el och ventilation, ny bergvärmepump
2021	Ny välkommenskytt, avtalsgenomgång, trygghetsenkät, många äldre och många nya skador i lägenheterna åtgärdade, underhåll på gården bestående av målning
2022	Fasad har åtgärdats på Ekbacksvägen 3 efter fasadläckage
2023	Låsbyte samtliga dörrar i föreningen.
2024	Byte 2st avloppsbrunnar mot Dörbyvägen

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte mjukfogar mellan betongelement m.m. enligt UH-Plan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	239	297	296	252	244
Skuldsättning, kr/kvm	7 440	7 540	7 641	7 742	7 964
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 440	7 540	7 641	7 742	7 964
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	181	164	178	171	155
Årsavgifter, kr/kvm	985	912	829	813	781
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	96	95	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 021	969	867	851	806
Nettoomsättning, tkr	2 533	2 356	2 150	2 112	1 999
Resultat efter finansiella poster, tkr	-15	-104	97	57	37
Soliditet, %	17	17	17	17	16

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). El ingår inte i årsavgiften.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på planerade underhållsåtgärder. Detta täcks av underhållsfonden och påverkar inte finansieringen av föreningens 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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	282 500	0	0	282 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 316 782	0	135 480	2 452 262
S:a bundet eget kapital, kr	2 599 282	0	135 480	2 734 762
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 502 824	-104 258	-135 480	1 263 086
Årets resultat, kr	-104 258	104 258	-15 492	-15 492
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 398 566	0	-150 972	1 247 594
S:a eget kapital, kr	3 997 848	0	-15 492	3 982 356

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 161 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 520 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	1 398 566
Årets resultat, kr	-15 492
Reservation till underhållsfond, kr	-161 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 520
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 247 594

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 247 594

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	2 532 978	2 356 455
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	46 361
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 532 978	2 402 816
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 037 492	-959 615
Underhåll enligt plan	Not 5	-25 520	-272 680
Övriga externa kostnader	Not 6	-196 321	-160 707
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-67 117	-89 111
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-581 652	-568 515
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 908 102	-2 050 628
RÖRELSERESULTAT		624 876	352 188
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		599	318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-640 967	-456 764
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-640 368	-456 446
ÅRETS RESULTAT		-15 492	-104 258



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	21 202 648	21 258 828
Summa materiella anläggningstillgångar		21 202 648	21 258 828
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 203 148	21 259 328
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 467	3 087
Avräkningskonto HSB		1 615 848	1 878 785
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 479	38 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	69 143	76 579
Summa kortfristiga fordringar		1 693 938	1 996 558
Summa omsättningstillgångar		1 693 938	1 996 558
SUMMA TILLGÅNGAR		22 897 086	23 255 886



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	282 500	282 500
Fond för yttre underhåll	2 452 262	2 316 782
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 734 762	2 599 282
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 263 086	1 502 824
Årets resultat	-15 492	-104 258
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 247 593	1 398 566
Summa eget kapital	3 982 355	3 997 848
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	5 000 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	13 450 000	18 700 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	69 146
Leverantörsskulder	73 132	148 530
Aktuell skatteskuld	Not 15	6 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	316 370
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	13 914 730	19 258 038
Summa skulder	18 914 730	19 258 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 897 086	23 255 886



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	624 876	352 188
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	581 652	568 515
Övriga poster	0	0
	1 206 528	920 703
Erhållen ränta	599	318
Erlagd ränta	-649 302	-412 144
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	557 824	508 877
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	39 683	-46 715
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-84 973	25 331
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	512 535	487 492
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-525 472	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-525 472	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-250 000	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-262 937	237 492
Likvida medel vid årets början	1 878 785	1 641 294
Likvida medel vid årets slut	1 615 848	1 878 785
	-262 937	237 492

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år
Mark skrivs inte av.

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	2 028 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 442 000	2 261 160
Hysesintäkt garage och bilplatser	58 086	52 116
Hysesintäkt övrigt	27 500	32 890
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 397	9 715
Övriga primära intäkter och ersättningar	-5	574
	2 532 978	2 356 455
I Årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	46 361
	0	46 361
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-51 708	-54 746
El	-87 361	-88 576
Uppvärmning	-240 584	-224 681
Vatten	-121 426	-92 664
Renhållning	-46 048	-44 452
Bevakningskostnader	-2 396	-4 527
TV, bredband, iptelefoni	-22 852	-22 852
Obligatoriska besiktningar	0	-7 323
Serviceavtal	-31 365	-28 886
Förvaltningskostnader	-329 201	-290 915
Försäkringar	-28 153	-28 970
Fastighetsskatt	-56 520	-55 208
Övriga driftskostnader	-19 879	-15 816
	-1 037 492	-959 615
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-28 520
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-205 217
Underhåll installationer	0	-28 468
Underhåll garage och bilplatser	-20 270	0
Underhåll övrigt	-5 250	-10 475
	-25 520	-272 680
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-23 500	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-116 105	-105 901
Kostnader överlåtelse och panter	-5 276	-10 922
Föreningsverksamhet	-1 156	-1 311
Kontorsutrustning och -material	-1 228	-669
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 486	0
Konsulter	-11 749	-2 563
Förbrukningsinventarier	-6 366	-1 998
Medlemsavgifter HSB	-18 640	-17 068
Stämma och styrelse	-8 815	-7 775
	-196 321	-160 707

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-45 100	-65 200
Löner för anställda	-6 500	0
Övriga arvoden	-1 296	-3 550
Sociala avgifter	-14 221	-20 361
	<u>-67 117</u>	<u>-89 111</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-581 652	-568 515
	<u>-581 652</u>	<u>-568 515</u>



2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

28 590 334

28 590 334

Årets investering byggnader

525 472

0

Ingående anskaffningsvärde mark

100 585

100 585

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

29 216 391

28 690 919

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-7 432 091

-6 863 576

Årets avskrivningar byggnader

-581 652

-568 515

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 013 743

-7 432 091

Utgående redovisat värde

21 202 648

21 258 828

Redovisade värden byggnader

21 102 063

21 158 243

Redovisade värden mark

100 585

100 585

Fastighetsbeteckning: Hake 1**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1983

15 800 000

4 340 000

20 140 000

20 140 000

Lokaler

1983

198 000

238 000

436 000

436 000

15 998 000

4 578 000

20 576 000

20 576 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

21 000 000

21 000 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

21 000 000

21 000 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

1 479

38 107

1 479

38 107

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

32 474

31 289

Förutbetalad kabel-TV och bredband

5 738

5 713

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 931

39 577

69 143

76 579

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,60%	2025-01-31	2 500 000	0
Stadshypotek AB	2,90%	2027-10-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,44%	2025-03-03	4 950 000	0
Stadshypotek AB	3,44%	2025-03-03	6 000 000	0
			18 450 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				13 450 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				13 450 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,31%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				18 450 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	74 969	74 969
Uttag	-5 823	0
	69 146	74 969

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 546	5 092
Slutskatteskuld föregående år	536	0
	6 082	5 092

	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 161	36 901
Upplupna räntekostnader	69 166	77 501
Upplupen revision	18 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	192 043	203 045
	316 370	329 447

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Marita Blob

.....
Nathalie Åhlund

.....
Therése Björneling

.....
Thord Markusson

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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken i Kalmar, org.nr. 732400-0590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken i Kalmar för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eken i Kalmar för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

THORD MARKUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:07:18



NATHALIE ÅHLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:26:30



THERÉSE BJÖRNELING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:19:17



MARITA BLOB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 12:58:31



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:12:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:12:16



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.