

ÅRSREDOVISNING 2023

&

KALLELSE TILL
STÄMMA

Bostadsrättsföreningen
Eken



Kallelse till Bostadsrättsföreningen EKEN's årsmöte/föreningsstämma

Du är välkommen till årsmöte Torsdagen den 27 juni
2024

Vi startar årsmötet kl 18.00 i föreningens trädgård

DAGORDNING

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

www.ekenbrf.se brfekenuppsala@outlook.com

Utrymme finns för övriga frågor efter avslutat årsmöte

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad. Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Uppsala.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Eken med säte i Uppsala org.nr. 717600-2868 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Salabacke 22:2	1957-01-01	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till år 2073.

Antal	Benämning	Total yta m ²
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 951
4	lokaler (hyresrätt)	379
21	garage	0
86	p-platser med motorvärmare	0
6	p-platser utan el-plint	0
Totalt 247 objekt		10 330

Föreningens lägenheter fördelas på: 97 st 3 rok, 7 st 4 rok, 25 st 5 rok, 1 st > 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Montelius	Ordförande
Björn Johansson	Ledamot
Susan Hecker	Ledamot
Rebecca Sundström	Ledamot
Johanna Regina Björk	Suppleant
Eszter Maria Håkansson	Suppleant
Björn Daniel Lag	Suppleant
Hans Mikael Nilsen	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Björn Johansson och Peter Montelius.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Vald revisor av föreningsstämman har under året varit Johan Grahn, Revisorshuset i Uppsala AB.

Valberedning har varit Mattias Grütz (sammankallande) och Ann-Christin Engberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningen har avtal med bl.a. nedanstående företag:

- HSB Boservice i Uppland AB - Ekonomisk förvaltning
- UBC Teknisk förvaltning - Fastighetsskötsel
- Ren Jämt - Städning
- Fresh Air - Ventilationsservice

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-15. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret gav verksamheten ett överskott uppgående till 529 168 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 8 060 988 kr. Årsavgiften höjdes från 1 januari 2023 med 4 % och för att klara framtida kostnader är en höjning med 5 % från 1 januari 2024 registrerad.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sidan 9.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 333 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 333 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Arbete med revidering av underhållsplanen har pågått under 2023. Under året har ny torktumlare införskaffats till föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 17 och avgått 15 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

Föreningens fastighet Salabacke 22:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 155 584 000 kr, varav byggnadsvärdet är 100 800 000 kr.

Fastigheterna bebyggdes 1957 (värdeår) och består av 4 flerbostadshus.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 330 kvm, varav 9 951 kvm utgör lägenhetsyta och 379 kvm utgör lokalyta.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	184	165	182	175	193
Skuldsättning, kr/kvm	2 529	2 650	2 609	2 676	2 633
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 626	2 751	2 708	2 778	2 734
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	183	177	175	156	157
Årsavgifter, kr/kvm	622	580	575	575	575
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	645	593	583	581	580
Nettoomsättning, tkr	6 663	6 123	6 023	6 001	5 991
Resultat efter finansiella poster, tkr	529	-1 213	-188	330	-76
Soliditet, %	25	23	26	26	25

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.

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	819 420	0	0	819 420
Upplåtelseavgifter, kr	318 580	0	0	318 580
Underhållsfond, kr	144 685	0	-144 685	0
S:a bundet eget kapital, kr	1 282 685	0	-144 685	1 138 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 600 011	-1 212 876	144 685	7 531 820
Årets resultat, kr	-1 212 876	1 212 876	529 168	529 168
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 387 135	0	673 853	8 060 988
S:a eget kapital, kr	8 669 820	0	529 168	9 198 988

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 249 000 kr samt ianspråktagande skett med 393 685 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 531 820
Årets resultat, kr	529 168
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 060 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-333 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	333 000
Balanseras i ny räkning, kr	8 060 988

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 662 580	6 123 071
Övriga rörelseintäkter	3	37 760	0
Summa rörelseintäkter		6 700 340	6 123 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 822 265	-3 705 445
Periodiskt underhåll	5	-497 210	-2 043 669
Övriga externa kostnader	6	-65 146	-138 104
Personalkostnader och arvoden	7	-201 368	-215 192
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-878 271	-870 039
Summa rörelsekostnader		-5 464 260	-6 972 449
Rörelseresultat		1 236 080	-849 378
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 477	1 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-708 389	-364 750
Summa finansiella poster		-706 912	-363 498
Resultat efter finansiella poster		529 168	-1 212 876
Resultat före skatt		529 168	-1 212 876
Årets resultat		529 168	-1 212 876

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	34 807 751	35 669 990
Inventarier, verktyg och installationer	11	128 683	62 400
Summa materiella anläggningstillgångar		34 936 434	35 732 390
Summa anläggningstillgångar		34 936 434	35 732 390
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		87 136	21 405
Övriga fordringar	12	1 749 157	1 582 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	76 533	124 539
Summa kortfristiga fordringar		1 912 826	1 728 638
Summa omsättningstillgångar		1 912 826	1 728 638
SUMMA TILLGÅNGAR		36 849 260	37 461 028

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 138 000	1 138 000
Fond för yttre underhåll		0	144 685
Summa bundet eget kapital		1 138 000	1 282 685
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 531 820	8 600 011
Årets resultat		529 168	-1 212 876
Summa fritt eget kapital		8 060 988	7 387 135
Summa eget kapital		9 198 988	8 669 820
 <i>Långfristiga skulder</i>	 14		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 697 625	15 227 003
Summa långfristiga skulder		11 697 625	15 227 003
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	14 431 253	12 145 195
Leverantörsskulder		155 368	226 536
Skatteskulder		160 545	94 259
Övriga skulder	15	54 000	83 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 151 481	1 015 003
Summa kortfristiga skulder		15 952 647	13 564 205
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 36 849 260	 37 461 028

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	529 168	-1 212 876
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	878 271	870 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 407 439	-342 837
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-51 990	34 160
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	102 384	148 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 457 833	-160 050
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	-82 315	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82 315	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 243 320	421 651
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 243 320	421 651
Årets kassaflöde	132 198	261 601
Likvida medel vid årets början	1 572 276	1 310 675
Likvida medel vid årets slut	1 704 474	1 572 276

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Avskrivningarna sker enligt en linjär avskrivningsplan enligt nedan.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,07
Fasad- & balkongrenovering	2,00
Relining	2,50
Sophus	6,70
Tvättmaskiner	8,30

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Tidigare år har stämman varit beslutande organ vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 13,7 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	6 185 628	5 776 147
Hysesintäkter lokaler	46 065	44 400
Hysesintäkter garage	123 850	97 665
Hysesintäkter p-platser	269 196	174 567
Överlåtelseavgift	15 756	9 664
Pantförskrivningsavgift	10 815	14 441
Övriga intäkter	11 270	6 187
Summa nettoomsättning	6 662 580	6 123 071

* I årsavgiften ingår värme, vatten, el och kabel-TV

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	37 760	0
Summa övriga rörelseintäkter	37 760	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	400 000	425 296
Serviceavtal	14 746	9 957
Entreprenadstäd	211 034	215 054
Snörenhållning	9 531	4 821
Förbrukningsmaterial	13 715	12 817
Reparationer	313 157	244 119
Elavgifter	204 433	241 816
Uppvärmning	1 282 858	1 194 329
Vatten och avlopp	400 478	392 396
Sophämtning	263 489	229 371
Fastighetsförsäkringar	137 840	154 109
Kabel-TV, bredband m.m	105 213	96 568
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	282 410	273 310
Administrativ förvaltning enligt avtal	162 996	157 216
Övriga externa tjänster, drift	8 125	46 159
Studie- och fritidsverksamhet	10 065	4 007
Övriga driftskostnader	2 175	4 100
Summa driftkostnader	3 822 265	3 705 445

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll tak	0	1 091 125
Planerat underhåll fasad	0	75 876
Planerat underhåll fönster och dörrar	27 231	0
Planerat underhåll mark	0	27 565
Planerat underhåll trapphus	380 663	624 033
Planerat underhåll källare	0	29 900
Planerat underhåll el-installationer	89 316	152 045
Planerat underhåll lås-system	0	43 125
Summa underhållskostnader	497 210	2 043 669

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	17 169
Kontorsmaterial och liknande	730	9 318
Telefon och porto	150	0
Bankkostnader	10 250	0
Konsultarvoden	34 016	90 954
Revisionsarvode extern revisor	20 000	20 662
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	1
Summa övriga externa kostnader	65 146	138 104

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	150 936	147 885
Övriga arvoden	4 800	19 496
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	45 632	47 811
Summa personalkostnader och arvoden	201 368	215 192

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	862 239	862 239
Avskrivning maskiner och inventarier	16 032	7 800
Summa av- och nedskrivningar	878 271	870 039

Not 9 Finansiella poster

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 072	1 239
Ränteintäkter från skattekonto	405	13
Räntekostnader	-708 389	-364 750
Summa finansiella poster	-706 912	-363 498

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	56 204 736	56 204 736
Ingående avskrivning på byggnader	-21 028 046	-20 165 807
Årets avskrivningar, byggnader	-862 239	-862 239
Bokförda värden byggnader	34 314 451	35 176 690
Mark	493 300	493 300
Utgående redovisat värde byggnader och mark	34 807 751	35 669 990
Taxeringsvärde byggnad	100 800 000	100 800 000
Taxeringsvärde mark	54 784 000	54 784 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	477 462	477 462
Årets anskaffning	82 315	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-415 062	-407 262
Årets avskrivning på inventarier	-16 032	-7 800
Utgående redovisat värde	128 683	62 400

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 704 474	1 572 276
Skattekonto	44 683	10 418
Summa övriga fordringar	1 749 157	1 582 694

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	32 932
Sophämningskostnader	19 159	27 351
Försäkringspremier	32 456	40 575
Kabel-TV avgifter m.m.	24 918	23 681
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	76 533	124 539

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	26 128 878	27 372 198
Summa långfristiga skulder	26 128 878	27 372 198
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	39 062 700	39 062 700
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	39 062 700	39 062 700

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,640	2024-03-01	4 875 000
Stadshypotek	4,290	2024-04-30	5 970 000
Stadshypotek	1,250	2026-06-01	1 748 125
Stadshypotek	0,590	2024-03-30	444 370
Stadshypotek	3,310	2025-06-30	9 726 500
Stadshypotek	1,000	2026-09-30	288 000
Stadshypotek	0,600	2024-03-01	<u>3 076 883</u>
Summa			26 128 878
Avgår kortfristig del nästa års amortering			-703 541
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-13 727 712</u>
Totalt			11 697 625

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 22 630 425

Not 15 Övriga skulder

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fond för inre underhåll	42 933	42 932
Källskatt för arvoden och personallöner	0	15 805
Arbetsgivaravgift	0	13 408
Övriga kortfristiga skulder	11 067	11 067
Summa övriga skulder	54 000	83 212

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	52 500	0
Arbetsgivaravgifter	13 196	0
Reparationskostnader	44 913	0
Underhållsutgifter	82 315	75 876
Arvode revision	0	19 125
Elavgifter	18 588	18 950
Uppvärmningskostnader	312 202	188 267
Förutbetalda hyror och avgifter	592 653	572 576
Upplupna räntekostnader	22 539	6 875
Övrigt upplupet och förutbetalt	12 575	133 334
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 151 481	1 015 003

Uppsala enligt digital signering

Peter Montelius

Susan Hecker

Björn Johansson

Rebecca Sundström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eken

Org.nr 717600-2868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Eken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER MONTELIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 15:10:17



REBECCA SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 15:59:17



BJÖRN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 12:04:43



SUSAN HECKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 16:31:25



JOHAN GRAHN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 09:53:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Eken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN GRAHN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 09:54:31



HSB – där möjligheterna bor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång). Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

HSB Uppsala

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se