



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 178 kr/kvm	 Investeringsbehov 14 095 kr/kvm	 Skuldsättning 537 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 316 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 916 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Eken i Strömsund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
178 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är relativt lågt och förklaras med att åtgärder utförts med medel ur befintlig kassa.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
14 095 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig investeringsplan. Enligt investeringsplanen utgör fasadrenovering och fönster de största posterna och bedöms åtgärdas inom en 2-årsperiod.

NYCKELTAL



Skuldsättning
537 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har löst ett lån under året och amorterar drygt 4,4% på befintliga lån. Skuldsättningen bedöms vara låg och därmed tillfredställande handlingsutrymme ändå kan anses finnas för nya lån baserat på investeringsbehovet.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens låga skuldsättning bidrar till en låg påverkan på årsavgifterna vid höjd ränta.

NYCKELTAL



Energikostnad
316 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka. Priserna för vatten och el har tillsammans med fjärrvärmekostnaden ökat under året.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Nej

NYCKELTAL



Årsavgift
916 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en 50-årig investeringsplan samt sammanställer årligen en budget för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Eken i Strömsund med säte i STRÖMSUND org.nr. 792000-0713 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-14. Nya stadgar är beslutade och under registrering.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar marken och byggnaderna på fastigheten i Strömsund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häggen 5	1954-09-01	1956

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 873
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	601
14	lokaler (hyresrätt)	483
3	garageplatser	72
26	p-platser	0
Totalt 80 objekt		3 029

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 15 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Simon Högberg	Ordförande
Inga Olofsson	Ledamot
Bert-Gunnar Rönqvist	Suppleant
Bodil Hansson	HSB-Ledamot
Emma Lind	Ledamot
Maja Backlund	Ledamot
Mona Bjurström	Suppleant
Markus Jakobsson	Suppleant
Esbjörn Toresson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Simon Högberg, Inga Olofsson, Emma Lind, Maja Backlund, Esbjörn Toresson samt Bert-Gunnar Rönqvist, Mona Bjurström och Markus Jakobsson.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av Simon Högberg, Emma Lind och Inga Olofsson.

Revisorer har varit: Bengt Wiklander vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Sören Rhodin (sammanställande) och Mona Bjurström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade enhälligt anta HSB normalstadgar 2023, beslut 2 av 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,5%. En förändring av årsavgiften med +13% 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 2024-09-18, varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2021	Fasadrenovering del av hus

Föreningen utför och planerar följande åtgärder:

Finansiering sker delvis med nyupplåning och delvis med egna medel.

Årtal	Åtgärd
2025	Fönsterbyte, bedömd kostnad ca 3 mkr
2026	Dränering, bedömd kostnad ca 1 mkr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	178	107	138	132	188
Skuldsättning, kr/kvm	537	653	618	642	666
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	658	799	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	316	313	269	269	240
Årsavgifter, kr/kvm	916	878	803	761	854
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	753	734	649	627	636
Nettoomsättning, tkr	2 282	2 224	2 157	2 085	2 104
Resultat efter finansiella poster, tkr	380	165	298	161	488
Soliditet, %	62	56	53	51	48

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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	96 105	0	0	96 105
Underhållsfond, kr	2 487 411	0	139 000	2 626 411
S:a bundet eget kapital, kr	2 583 516	0	139 000	2 722 516
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	603 854	164 835	-139 000	629 689
Årets resultat, kr	164 835	-164 835	379 744	379 744
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	768 689	0	240 744	1 009 433
S:a eget kapital, kr	3 352 205	0	379 744	3 731 949

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 139 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	768 689
Årets resultat, kr	379 744
Reservation till underhållsfond, kr	-139 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 009 433

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 009 433
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 281 974	2 223 544
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 281 974	2 223 544
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 460 903	-1 580 753
Övriga externa kostnader	Not 4	-210 506	-228 574
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-32 900	-48 593
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-159 070	-159 070
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 863 379	-2 016 989
RÖRELSERESULTAT		418 595	206 555
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 912	3 019
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 763	-44 739
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-38 851	-41 720
ÅRETS RESULTAT		379 744	164 835

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	3 642 574	3 801 645
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 642 574</u>	<u>3 801 645</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 642 574</u>	<u>3 801 645</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 860	10 585
Avräkningskonto HSB		2 166 608	1 947 888
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	17 051	16 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	173 200	117 321
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 363 718</u>	<u>2 092 498</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 363 718</u>	<u>2 092 498</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 006 293</u>	<u>5 894 142</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	96 105	96 105	
Fond för yttre underhåll	2 626 411	2 487 411	
Summa bundet eget kapital	2 722 516	2 583 516	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	629 689	603 854	
Årets resultat	379 744	164 835	
Summa fritt eget kapital	1 009 433	768 689	
Summa eget kapital	3 731 949	3 352 205	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	0	1 627 304
Summa långfristiga skulder		0	1 627 304
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 627 304	350 617
Medlemmarnas inre fond	Not 11	55 945	55 945
Leverantörsskulder		190 514	280 539
Aktuell skatteskuld	Not 12	1 111	2 450
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	11 488	6 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	387 982	218 901
Summa kortfristiga skulder		2 274 344	914 634
Summa skulder		2 274 344	2 541 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 006 293	5 894 142	

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	418 595	206 555
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	159 070	159 070
	<u>577 665</u>	<u>365 625</u>
Erhållen ränta	3 912	3 019
Erlagd ränta	-42 852	-44 827
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>538 726</u>	<u>323 817</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 501	37 412
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	83 112	-83 714
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>569 337</u>	<u>277 515</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	37 950
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>37 950</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-350 617	-78 992
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-350 617</u>	<u>-78 992</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	218 720	236 473
Likvida medel vid årets början	1 947 888	1 711 415
Likvida medel vid årets slut	<u>2 166 608</u>	<u>1 947 888</u>
	218 720	236 473

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	313 328 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	1 625 508	1 555 560
Årsavgifter lokaler	555 580	531 656
Årsavgiftsbortfall bostäder	-3 892	0
Årsavgiftsbortfall lokaler	-555 580	-531 656
Årsavgift TV/bredband	84 000	0
Hysesintäkt lokaler	369 114	377 056
Hysesintäkt garage och bilplatser	66 140	66 540
Hysesintäkt övrigt	14 890	15 382
Hysesrabatter	-35 376	-35 376
Konsumtionsavgift el	39 780	40 980
Konsumtionsavgift värme	102 939	104 064
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	8 600	93 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 598	3 939
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 673	1 799
	2 281 974	2 223 544
I Årsavgift ingår el, värme och vatten .		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-38 215	-151 471
El	-208 274	-228 645
Uppvärmning	-586 473	-568 645
Vatten	-163 395	-150 427
Renhållning	-40 886	-43 196
TV, bredband, iptelefoni	-116 251	-116 293
Serviceavtal	-24 079	-21 995
Förvaltningskostnader	-199 777	-223 397
Försäkringar	-43 755	-38 883
Fastighetsskatt	-29 298	-29 298
Övriga driftskostnader	-10 499	-8 503
	-1 460 903	-1 580 753
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 000	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-163 548	-160 350
Kostnader överlåtelse och panter	-8 595	-3 938
Konsulter	0	-37 950
Medlemsavgifter HSB	-19 100	-19 100
Kundförluster m m	-5 264	5 264
	-210 506	-228 574
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-24 900	-24 900
Löner för anställda	0	-15 300
Övriga personalkostnader	0	-500
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-6 000	-5 893
	-32 900	-48 593
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-159 070	-159 070
	-159 070	-159 070

2024-12-31 2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 054 994	8 054 994
Ingående anskaffningsvärde mark	17 500	17 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 072 494	8 072 494

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 270 849	-4 111 779
Årets avskrivningar byggnader	-159 070	-159 070
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 429 920	-4 270 849

Utgående redovisat värde

3 642 574 3 801 645

Redovisade värden byggnader	3 625 074	3 784 145
Redovisade värden mark	17 500	17 500

Fastighetsbeteckning: Häggen 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	4 282 000	1 584 000	5 866 000	5 866 000
Lokaler	1956	1 170 000	0	1 170 000	1 170 000
		5 452 000	1 584 000	7 036 000	7 036 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	3 185 000	3 185 000
Summa ställda säkerheter	3 185 000	3 185 000

Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	17 051	16 704
	17 051	16 704

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	48 587	43 755
Förutbetalad kabel-TV och bredband	19 369	19 369
Förutbetalad administration	41 010	39 251
Förutbetalad fastighetsskötsel	64 234	14 936
	173 200	117 311

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,00%	2025-10-30	243 976	55 000
Stadshypotek		2,33%	2025-06-30	1 383 328	15 992
				1 627 304	70 992

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	1 627 304
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	1 627 304

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	283 968
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 272 344
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

	2024-12-31	2023-12-31
Not 11 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	55 945	55 945
	55 945	55 945
Not 12 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	1 105	2 447
Slutskatteskuld föregående år	6	3
	1 111	2 450
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder till medlem	11 488	6 182
	11 488	6 182
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	65 670	32 770
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	91 415	104 523
Upplupna räntekostnader	393	482
Upplupen revision	13 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	217 504	69 126
	387 982	218 901
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Simon Högberg

.....
Emma Lind

.....
Esbjörn Toresson

.....
Inga Olofsson

.....
Maja Backlund

.....
Bodil Hansson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Bengt Wiklander

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken i Strömsund, org.nr. 792000-0713

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken i Strömsund för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eken i Strömsund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Wiklander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

SIMON HÖGBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:02:39



INGA-BRITT OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 20:38:08



BODIL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 07:57:51



EMMA LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:07:13



MAJA BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 05:41:09



ESBJÖRN TORESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 10:51:03



BENGT INGEMAR WIKLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 17:10:46



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-13 kl. 10:58:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BENGT INGEMAR WIKLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 17:12:10



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-13 kl. 10:57:35



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.