



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Eknäs i Nacka

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



BRF Eknäs
KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Stämman kommer att äga rum i föreningslokalen (Höjdvägen 1D), torsdag den 22:e maj 2025, kl 19.00. Bostadsrättsbevis eller legitimation medtages och uppvisas vid ingången.

FÖRSLAG TILL DAGORDNING:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisoreernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning, och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Avseende rösträtt, ombud och biträde, se § 18 i stadgarna. Fullmaktsmall finns i årsredovisningen. Två motioner har inkommit inför årets föreningsstämma.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-0550 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eknäs 1:231	1963-01-01	1960 och 1963

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	garageplatser	0
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 962
55	p-platser för bil	0
8	p-platser för MC / moped	0
Totalt 157 objekt		5 962

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 39 st 2 rok, 33 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mårten Lindberg	Ordförande	2024-05-23	
Mårten Lindberg	Ledamot	2023-06-06	
Björn Johansson	Ordförande	2020-05-03	2024-05-23
Kjell Grande	Ledamot	2024-05-23	
Ulf Börjesson	Ledamot	2024-05-23	
Frej-Patrick Lindqvist	Ledamot	2021-05-19	2024-05-23
Eva Nordström	Ledamot	2023-10-09	
Alexander Ekstrand	Ledamot	2023-06-06	
Adéle Franck	Ledamot	2023-06-06	
Astrid Bruhn	Ledamot	2020-05-03	2024-05-23

I tur att väljas om / avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Adéle Frank, Mårten Lindberg och Alexander Ekstrand.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Grande, Ulf Börjesson och Mårten Lindberg.

Revisorer har varit: Björn Andersson med Björn Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anna Franzén (sammankallande) och Francesca Del Gaudio, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar samt en via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 12% fr o m 2024-01-01 och kommer att höjas med ytterligare 10% fr o m 2025-01-01. Anledningen till höjningarna består i kraftigt ökade driftskostnader för el, vatten och värme samt ökade finansieringskostnader för dom nya lån som tagits i om de omfattande renoveringar som föreningen genomgått dom senaste åren.

Föreningen har en aktuell 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 stadgenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-23 i form av efterbesiktning av det stora renoveringsprojektet som omfattat fasader, balkonger, parkeringar, entréer, innergården samt gårdsbelysning, miljöstugan, och mer därtill.

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie och 2 extra protokollförda styrelsemöten. Utöver detta har styrelsen haft informella kontakter mer eller mindre dagligen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat att uppdatera underhållsplanen och har skrivit avtal med HSB's underhållsavdelning, avtalet kommer att gälla från och med 2025-04-01. Nästa punkt enligt underhållsplanen är en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, som kommer att utföras under hösten 2025.

Det finns inga större renoveringar planlagda dom närmaste åren. Näst på tur, efter den planerade OVK'n 2025, står en genomgång av plåttaken på samtliga huskroppar. Bedömning av tidplan och omfattning av den kommer att ske i samråd med HSB och den uppdaterade underhållsplanen.

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

Den största händelsen under året får anses vara att styrelsen lyckats förhandla fram ett förlikningsavtal med huvudentreprenören Sterner Stenhus gällande dom fasad-, balkong- och markarbeten som utförts vid vår fastighet. I avtalet ingick åtgärder som ej utförts, korrigeringar för brister samt genomförd och godkänd efterbesiktning.

Att lösa tvisten med entreprenören har alltså varit av högsta prioritet varför den förlikning som nåddes med Sterner Stenhus var mycket välkommen. Detta innebär att samtliga bokslutsposter relaterade till tvisten från föregående års årsbokslut, som inkassokrav och avsättning, har kunnat återkallats samt skrivas bort och är alltså ej längre aktuella. Ingen av parterna har några utestående krav på den andra parten.

Föreningens beslut att installera laddboxar för elbilar på alla av föreningens parkeringsplatser (Carport/Garage) genomfördes under första halvåret. Vi är stolta över att framtidssäkra föreningen genom att vara bland dom första föreningar som installerat laddstationer på samtliga garage- och carportsplatser.

Under 2024 hölls en extra föreningsstämma där två ärenden stod på agendan. Dels omröstning nummer två för att fastställa hurvida föreningen skulle ansluta till HSBs normalstadgar av 2023, röstning nummer ett gällande stadgändringen hölls på ordinarie föreningsstämman 2024-05-23, båda omröstningarna resulterade i ett enhetligt bifall.

Det andra ärendet som extrastämman röstade om avsåg kollektiv bredbandsanslutning. Föreningen hade sedan tidigare redan kollektiv TV anslutning. Stämman röstade igenom även detta förslag, varför både TV och Bredband kommer att ingå i månadsavgiften från och med 2025-03-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Installation av laddboxar med stöd för elbilsladdning till samtliga parkerings- och garageplatser
2024	Installation av belysning i samtliga carports
2023	Renovering av stora parkeringen inkl. carports på samtliga platser
2023	Installation av markiser mot tidigare gjord beställning
2022/2023	Renovering och ommålning av föreningens fasader inkl. miljöstuga
2022/2023	Renovering av innergården
2022	Byte av balkonger i hela föreningen samt inglasning mot beställning
2022	Renovering av lilla parkeringen inkl. carports på samtliga platser
2022	Renovering av samtliga portar i föreningen

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

Årtal	Åtgärd
2025	OVK genomförs under 2025
2025	Uppdatering av föreningens underhållsplan
2025/2026	Anpassning till Nacka Kommuns nya regler kring avfallshandtering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	81	18	224	198	259
Skuldsättning, kr/kvm	8 862	8 880	9 039	3 715	3 499
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 862	8 880	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	5	5
Energikostnad, kr/kvm	210	223	187	174	144
Årsavgifter, kr/kvm	893	797	738	723	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	978	860	787	763	761
Nettoomsättning, tkr	5 780	4 980	4 639	4 551	4 538
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 080	-583	613	-22	393
Soliditet, %	13	14	13	28	29

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningar pga aktivering av renoveringar på ca 31 miljoner kr 2024 samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 229 342 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 81 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 10% från den 1 januari 2025. Dessutom höjdes avgiften med 12% den 1 januari 2024. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	701 998	0	0	701 998
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	450 000	0	0	450 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 103 266	0	247 000	4 350 266
S:a bundet eget kapital, kr	5 255 264	0	247 000	5 502 264
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 383 654	-583 478	-247 000	3 553 176
Årets resultat, kr	-583 478	583 478	-1 080 492	-1 080 492
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 800 176	0	-1 327 492	2 472 684
S:a eget kapital, kr	9 055 440	0	-1 080 492	7 974 948

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 247 000 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	3 800 176
Årets resultat, kr	-1 080 492
Reservation till underhållsfond, kr	-247 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 472 684

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 472 684

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	5 779 785	4 980 181
Övriga rörelseintäkter	Not 3	276 675	146 582
Summa Rörelseintäkter		6 056 460	5 126 763

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 979 423	-3 061 928
Övriga externa kostnader	Not 5	-430 013	-251 470
Personalkostnader	Not 6	-321 758	-299 036
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-880 185	-622 626
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-684 749	0
Summa Rörelsekostnader		-5 296 128	-4 235 060

Rörelseresultat

760 332 891 703

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	97 006	41 645
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 937 830	-1 516 826
Summa Finansiella poster		-1 840 824	-1 475 181

Resultat efter finansiella poster

-1 080 492 -583 478

Resultat före skatt

-1 080 492 -583 478

Årets resultat

-1 080 492 -583 478

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	58 110 110	28 589 672
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	37 737	51 056
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	0	29 279 118
Summa Materiella anläggningstillgångar		58 147 847	57 919 847
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		35 465	35 465
Summa Finansiella anläggningstillgångar		35 465	35 465
Summa Anläggningstillgångar		58 183 312	57 955 312

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 360	1 104
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 651 760	6 776 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 788	111 941
Summa Kortfristiga fordringar		3 731 908	6 889 473
Kassa och bank			
Kassa och bank		1	1
Summa Kassa och bank		1	1
Summa Omsättningstillgångar		3 731 909	6 889 474
Summa Tillgångar		61 915 221	64 844 785

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 151 998	1 151 998
Fond för yttre underhåll	4 350 266	4 103 266
Summa Bundet eget kapital	5 502 264	5 255 264
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 553 176	4 383 654
Årets resultat	-1 080 492	-583 478
Summa Fritt eget kapital	2 472 684	3 800 176
Summa Eget kapital	7 974 948	9 055 440

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 137 50037 543 000
Summa Långfristiga skulder		15 137 50037 543 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	37 698 00015 408 750
Leverantörsskulder		107 897428 787
Skatteskulder		13 96618 490
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	33 3881 570 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	949 522819 414
Summa Kortfristiga skulder		38 802 77318 246 345
Summa Skulder		53 940 27355 789 345
Summa Eget kapital och skulder		61 915 22164 844 785

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	760 332	891 703
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	880 185	622 626
Utrangering av balkonger påverkar inte kassaflödet	684 749	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 564 934	622 626
Erhållen ränta	97 006	41 645
Erlagd ränta	-1 842 735	-1 542 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	579 537	13 727
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	19 038	48 232
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 827 917	-1 283 588
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 808 879	-1 235 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 229 342	-1 221 630
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 792 934	-4 661 980
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 792 934	-4 661 980
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-116 250	-946 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-116 250	-946 000
Årets kassaflöde	-3 138 526	-6 829 610
Likvida medel vid årets början	6 724 773	13 554 383
Likvida medel vid årets slut	3 586 246	6 724 773

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

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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.

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.

Beskattnings

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	1 367 173 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 322 252	4 751 856
	Hyror garage och parkeringsplatser	418 309	206 750
	Hyror förbrukningsbaserad	5 087	0
	Övriga primära intäkter	49 437	37 225
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 795 085	4 995 831
	Avgiftsbortfall	0	-15 350
	Hyresbortfall	-15 300	-300
	<i>Summa</i>	-15 300	-15 650
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 779 785	4 980 181
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättning för juridiska kostnader	228 480	0
	Övriga sekundära intäkter	48 195	146 582
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	276 675	146 582

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-578 186	-631 583
	Snö och halk-bekämpning	-174 969	-263 664
	Reparationer	-114 587	-89 549
	Försäkringskostnader	-56 553	-26 200
	El	-376 687	-446 968
	Uppvärmning	-476 920	-416 124
	Vatten	-399 717	-467 508
	Sophämtning	-199 730	-193 206
	Fastighetsförsäkring	-88 991	-84 760
	Kabel-TV och bredband	-93 840	-94 350
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-149 150	-145 460
	Förvaltningsavtalskostnader	-265 339	-202 556
	Övriga driftkostnader	-4 755	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 979 423	-3 061 928
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 050	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 409	-40 130
	Administrationskostnader	-235 882	-145 730
	Extern revision	-17 250	-12 875
	Konsultkostnader	-100 688	0
	Medlemsavgifter	-33 300	-31 400
	Föreningsverksamhet	-808	-279
	Övriga förvaltningskostnader	-23 627	-21 057
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-430 013	-251 470
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-229 200	-210 000
	Revisionsarvode	-9 741	-8 925
	Övriga arvoden	-11 460	-10 500
	Sociala avgifter	-71 357	-69 611
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-321 758	-299 036

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-840 232	-609 307
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 319	-13 319
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-880 185	-622 626

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelsekostnader

Utrangering av balkonger från 1963	-684 749	0
<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-684 749	0

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	95 822	24 885
Ränteintäkter placeringar	0	15 799
Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 184	961
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	97 006	41 645

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 935 790	-1 516 258
Övriga räntekostnader	-2 040	-568
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 937 830	-1 516 826

Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 674 767	41 674 767
	Ingående anskaffningsvärde mark	315 000	315 000
	Årets investeringar	31 072 053	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 000 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	72 061 820	41 989 767
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 400 095	-12 790 788
	Årets avskrivningar	-866 866	-609 307
	Återförda avskrivningar	315 251	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 951 710	-13 400 095
	<i>Utgående redovisat värde</i>	58 110 110	28 589 672
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	158 000	158 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	87 000	87 000
	<i>Summa</i>	114 245 000	114 245 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	54 110 000	54 110 000
	Varav i eget förvar	-4 276 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	49 834 000	54 110 000
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	66 595	66 595
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	66 595	66 595
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 539	-2 220
	Årets avskrivningar	-13 319	-13 319
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 858	-15 539
	<i>Utgående redovisat värde</i>	37 737	51 056
Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	29 279 119	24 617 138
	Årets investeringar	1 792 934	4 661 980
	Omklassificering till byggnad	-31 072 053	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	29 279 118

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 586 245

6 724 772

Övriga fordringar

65 515

51 656

Summa Övriga fordringar

3 651 760

6 776 428

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3,16%	2026-07-15	15 292 500	155 000
Nordea	4,1%	2025-05-05	19 023 000	0
SBAB	4,36%	2025-11-17	18 520 000	0
			52 835 500	155 000

Långfristig del

15 137 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

155 000

Lån som ska konverteras inom ett år

37 543 000

Kortfristig del

37 698 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

155 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

620 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,92%

Finns swap-avtal

Nej

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3,16%	2026-07-15	15 292 500	155 000
Nordea	4,1%	2025-05-05	19 023 000	0
SBAB	4,36%	2025-11-17	18 520 000	0
			52 835 500	155 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

155 000

Lån som ska konverteras inom ett år

37 543 000

Kortfristig del

37 698 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

17 048

0

Övriga kortfristiga skulder

16 340

1 570 904

Summa Övriga skulder

33 388

1 570 904

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	547 755	453 731
	Upplupna räntekostnader	227 157	132 062
	Övriga upplupna kostnader	174 610	233 621
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	949 522	819 414

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka, org.nr. 714000-0550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MÅRTEN LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 17:12:04



EVA NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 09:46:23



KJELL GRANDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:29:31



ULF BÖRJESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 17:33:50



ALEXANDER EKSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:21:53



ADÉLE FRANCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 17:44:48



BJÖRN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 19:26:16



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 18:05:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 19:28:41



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 18:03:21



MOTION 1:

Att införa kodlås på alla ytterdörrar i vår bostadsrättsförening (BRF).

Kan innebära flera fördelar, såsom ökad säkerhet, minskad risk för borttappade nycklar och förenklad hantering av tillträde för boende och besökare.

Fördelar med kodlås:

- **Ökad säkerhet:** Kodlås eliminerar risken för att obehöriga får tillgång genom förlorade eller stulna nycklar. Vissa system erbjuder även funktioner som loggar åtkomsthistorik, vilket kan vara användbart vid säkerhetsincidenter.
- **Flexibilitet:** Möjligheten att tilldela tillfälliga koder för hantverkare eller gäster under specifika tidsperioder förenklar hanteringen av tillträde.
- **Minskade underhållskostnader:** Med kodlås minskar behovet av att byta ut lås vid förlorade nycklar eller byte av boende, vilket kan leda till lägre driftkostnader för föreningen.

Svar:

Styrelsen uppfattar att motionen avser att införa nytt, digitaliserat, inpasseringssystem till bostadsföreningens portar, men eventuellt till även övriga externa dörrar till barnvagns/källarförrådsutrymmen/soprum.

Styrelsen är av uppfattningen att digitalt inpasseringssystem, med kod eller bricka, inte nödvändigtvis varken ökar säkerhet eller minskar underhållskostnaderna. Vidare har styrelsen ett ansvar att tillse att föreningens ekonomi är sund och hållbar på sikt. En eventuell digitaliserad inpasseringslösning kommer i dagsläget sannolikt behöva bekostas av ökade månadsavgifter.

Styrelsen anser att frågan om en digitaliserad lösning är aktuell, men kräver djupare utredning för att tillse att den lösning som väljs är optimal för vår förenings behov och ekonomi.

Styrelsen förslag till beslut är således att stämman överlåter till styrelsen att utreda frågan om ett uppdaterat och digitaliserat system för inpassering och åiterrapportera till föreningsstämman på nästa årsstämma.

MOTION 2

Låsta ytterdörrar hela dygnet

Bakgrund:

Under de senaste månaderna har det förekommit flera incidenter i närområdet som har väckt oro bland boende tex skadegörelse. För att öka säkerheten och tryggheten för alla boende, föreslår jag att alla ytterdörrar till fastigheten låses under hela dygnet. Detta förslag syftar till att förbättra både säkerheten och den allmänna tryggheten i föreningen.

Förslag:

Att stämman överväger att införa en policy om att alla ytterdörrar ska vara låsta dygnet runt.

Argument för förslaget:

1. Ökad säkerhet:

En låst ytterdörr minskar risken för obehöriga personer att ta sig in i byggnaden. Detta skyddar både de boende och gemensamma utrymmen från skadegörelse och inbrott.

2. Trygghet för de boende:

Många boende kan känna en större trygghet när det är tydligt att byggnaden är låst och obehöriga inte har tillgång till fastigheten. Detta kan särskilt vara viktigt på natten eller vid tider då mindre folk är ute och rör sig i området.

3. Skydd av gemensamma utrymmen:

Låsta dörrar gör det svårare för obehöriga att komma åt dessa områden.

4. Tydligare regler för alla boende:

Genom att införa ett låst-system för ytterdörrarna blir det enklare att skapa en enhetlig regel för hela fastigheten. Alla boende vet att dörrarna är låsta och att de själva ansvarar för att använda rätt nyckel eller kod för att komma in.

5. Minskad oro och ansvar för fastigheten:

Genom att säkerställa att obehöriga inte kommer in i byggnaden, slipper boende känna oro för att deras lägenheter ska bli utsatta för brott eller intrång.

Slutsats:

Jag anser att en åtgärd som att låsa ytterdörrarna hela dygnet kommer att öka både säkerheten och tryggheten för alla boende i föreningen. Jag föreslår därför att stämman utvärderar förslaget och överväger att implementera detta som en permanent åtgärd för vår gemensamma välfärd.

Svar:

Styrelsen har uppmärksammat de händelser som skett i närområdet och förstår självklart att detta kan medföra viss oro kring huruvida föreningens portar ska vara öppna och tillgängliga dagtid eller inte.

Styrelsen bedömer dock att i dagsläget – där alternativt inpasseringssystem (se motion 1) saknas – skulle en låsning av alla portar dygnet runt medföra en alltför stor inskränkning av medlemmarnas möjlighet att ta del av bl.a. mat- och postleveranser och det skulle i onödig utsträckning begränsa medlemmarnas möjlighet ta emot gäster på ett smidigt sätt. Frågan kan med fördel återbesökas tillsammans med fråga om ett uppdaterat inpasseringssystem.

Styrelsens förslag till beslut är därför att stämman avslår motionen.



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

[illegible]

[illegible]

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor