



Sparande 187 kr/kvm	Investeringsbehov 123 kr/kvm	Skuldsättning 1 849 kr/kvm
Räntekänslighet 2 %	Energikostnad 348 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 976 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrk.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
187 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

NYCKELTAL



Investeringsbehov
123 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 849 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

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

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

NYCKELTAL



Energikostnad
348 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

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

NYCKELTAL



Årsavgift
976 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

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 Ekenäsgårdarna i Norrk. med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-1406 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aspetäppan 4	1943-01-01	1943
Klingsborg 10	1943-01-01	1943
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
20	förråd	0
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 810
2	lokaler (hyresrätt)	0
21	p-platser	0
Totalt 107 objekt		2 810

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 32 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Spångberg	Ordförande	2024-01-24	2025-01-23
Victor Karlsson	Ledamot	2024-01-24	2026-01-23
Sofia Nilsson	Ledamot	2024-01-24	2025-01-23
Erika Hellman	Ledamot utsedd av HSB	2023-01-23	
Alexandra Strömfors	Ledamot	2024-01-24	2026-01-23
Evelina Escobar	Ledamot	2024-01-24	2026-01-23
Linnea Karlsson	Ledamot	2024-01-24	2026-01-23
Göran Esbjörnsson	Ledamot	2024-01-24	2025-01-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Spångberg, Sofia Nilsson och Göran Esbjörnsson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Johan Spångberg, Victor Karlsson, Sofia Nilsson och Evelina Escobar.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Ebba Thorstensson med Kenneth Magnusson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Leif Fredriksson (sammankallande) vald vid föreningsstämman.

Som vicevärd fungerar FF Fastighetservice.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 januari 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med 5%.

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 under hösten 2024.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 16% från och med 1 oktober 2024.

Daniel Åhs avslutade sin tid som ordförande och vicevärd efter många års tjänst. Styrelsen och föreningen tackar honom för den tiden. Det har efter Daniel tillkommit en ny styrelse och mycket arbete har lagts på att hitta rutiner och arbetssätt. Den dagliga driften har fungerat bra och samarbetet med både HSB och FF fastighetsförvaltning går som förväntat.

FF fastighetsservice har gått in som förvaltare av fastigheten. De har under året tagit över efter HSB. De har tagit fram en ny underhållsplan som styrelsen kommer att arbeta med under de kommande åren.

Ett större underhållsarbete genomfördes för att säkerställa att avloppen fungerar bra. Man spolade stammarna för att rensa från stopp som hade kunnat förorsaka vattenskador i fastigheten.

För att öka säkerheten i källarutrymmen har brandvarnare och brandsläckare installerat i alla hus. De kommer underhållas av Trygghetspartner för att säkerställa att de fungerar vid behov.

Nya pumpar har installerats i undercentralerna. De gamla fungerade sporadiskt och risken var stor för översvämning. FF fastighetsservice gjorde installationen och det fungerar nu bra.

Styrelsen har haft en diskussion med HSBs ekonomiavdelning angående sena avgiftsinbetalningar. Det har funnits en rutin för hantering av en liten försening, men när medlemmar inte betalat i tid och systematiskt släpat med sina avgifter har föreningen tidigare försökt kontakta medlemmen. Det har inte fungerat. Den nya rutinen är att efter påminnelsen gått ut, skickas ärendet vidare till inkasso om skulden ännu inte är betald.

Föreningen har haft städdagar på både våren och hösten. Till våren var det ett tappert gäng som städade upp och genomförde mindre reparationer. Anders har målat nya linjer för parkeringarna mellan husen. Detta har gjort att det är lättare att dela på utrymmet. Föreningen har köpt in nya bänkar och det varit uppskattat av medlemmarna.

I och med de ökade kostnaderna som föreningen har så höjdes avgiften förra året och det har hjälpt till att hålla ekonomin i balans. Som det ser ut kommer föreningens underhållsbudget behöva ett tillskott och med det höga ränte och kostnadsläget planeras för en höjning under hösten.

Föreningen har tidigare utfört följande åtgärder:

Årtal	Ändamål
1994-95	Genomgripande renovering av byggnaderna som omfattade utbyte av VA - och elledningar, ombyggnad av kök och badrum, fasadbeklädnad med tegel och takrenovering.
2009	Renovering trapphus.
2012	Byte styrsystem fjärrvärme.
2012-14	Infodring av avloppsledningar under källargolv.
2013	Fönstren målades och källartrapporna reparerades.
2015	Renovering av tvättstugor. Möjliggjort uthyrning av gemensamhetslokal. Byte av tre stycken värmeväxlare. Nyinstallation av miljöstation vid hus 6 (närmast Söderleden).
2016	Byte av takfläktar.
2017-18	Montering av solceller på samtliga hustak. Målning av fönsterkarmar samt entrétak. Ytlig lagning av sättningsskadan.
2019	Målning av golv i samtliga källare.
2020	Ny asfalterade parkeringsplatser. Målat källarnedgångarnas räcken samt ny ledbelysning utomhus vid källarnedgångarna. Åtgärder av baksidornas gångar. Samt nedtagning av förvuxna träd - ersatts med bl.a. buskar med ätbara bär.
2021	Renovering av samtliga källarnedgångar (trappan inkl golv och väggar).
2022	Målning utfört av "friggeboden" (verktygsförrådet).
2023	Renovering efter översvämning, Aspetäppan 4.
2023	Spolning av avloppstammar till samtliga fastigheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	187	159	288	282	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 849	2 061	2 339	2 689	2 731
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 849	2 061	2 339	2 689	2 731
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	348	322	279	253	0
Årsavgifter, kr/kvm	976	933	904	822	822
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	92	93	88	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 013	1 020	952	918	0
Nettoomsättning, tkr	2 808	2 731	2 660	2 563	2 449
Resultat efter finansiella poster, tkr	208	-40	251	412	137
Soliditet, %	48	44	42	38	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter % och totala intäkter) har inte räknats ut för åren 2020/2019. Nyckeltal för årsavgift kr/kvm samt årsavgifter/totala intäkter % har beräknats från år 2021 med hänsyn till IMD och bredband/kabel-TV.

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	80 910	0	0	80 910
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 598 105	0	251 000	2 849 105
S:a bundet eget kapital, kr	2 679 015	0	251 000	2 930 015
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 435 795	-40 172	-251 000	2 144 622
Årets resultat, kr	-40 172	40 172	208 001	208 001
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 395 623	0	-42 999	2 352 623
S:a eget kapital, kr	5 074 638	0	208 001	5 282 638

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 251 000 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	2 395 622
Årets resultat, kr	208 001
Reservation till underhållsfond, kr	-251 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 352 623

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 352 623

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 808 287	2 731 489
Övriga rörelseintäkter	3	37 042	133 636
Summa rörelseintäkter		2 845 329	2 865 125
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 928 672	-1 906 616
Övriga externa kostnader	5	-232 687	-268 940
Underhåll enligt plan	6	0	-168 305
Personalkostnader och arvoden	7	-76 866	-229 435
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-317 445	-317 445
Summa rörelsekostnader		-2 555 670	-2 890 742
Rörelseresultat		289 659	-25 617
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 614	32 127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 272	-46 682
Summa finansiella poster		-81 658	-14 555
Resultat efter finansiella poster		208 001	-40 172
Årets resultat		208 001	-40 172

Tilläggsupplysning

Årets resultat	208 001	-40 172
Reservering till fond yttre underhåll	-251 000	-251 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	168 305
Underskott	-42 999	-122 867

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 103 277	8 420 722
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 103 277	8 420 722
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 103 777	8 421 222
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 916
Övriga fordringar		413	44 407
Avräkningskonto HSB Östra		988 121	787 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 813	165 154
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 137 347	1 000 424
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 800 000	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 800 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 937 347	3 000 424
SUMMA TILLGÅNGAR		11 041 124	11 421 646

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

80 910

80 910

Fond för yttre underhåll

2 849 105

2 598 105

Summa bundet eget kapital

2 930 015

2 679 015

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 144 622

2 435 795

Årets resultat

208 001

-40 172

Summa fritt eget kapital

2 352 623

2 395 622

Summa eget kapital

5 282 638

5 074 638

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

2 838 346

2 318 014

Summa långfristiga skulder

2 838 346

2 318 014

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

12

2 356 278

3 470 334

Leverantörsskulder

75 549

42 704

Aktuella skatteskulder

28 889

25 873

Övriga skulder

13

60 585

61 116

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

398 839

428 968

Summa kortfristiga skulder

2 920 139

4 028 995

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 041 124

11 421 646

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	208 001	-40 172
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	317 445	317 445
Kassaflöde från löpande verksamhet	525 446	277 273
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	64 032	-106 019
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	4 420	-33 028
Kassaflöde från löpande verksamhet	593 897	138 227
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-593 724	-783 189
Årets kassaflöde	173	-644 963
Likvida medel vid årets början	2 787 948	3 432 911
Likvida medel vid årets slut	2 788 121	2 787 948

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,87%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 3 685 tkr.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	2 414 690	2 308 836
Årsavgift bostad el, moms (IMD)	162 851	147 784
Hyrer	56 500	47 775
Hysesbortfall	-5 019	-6 750
Intäkter bredbandsabonnemang och IP telefoni	165 345	165 564
Övriga intäkter (solceller)	13 920	68 280
Summa nettoomsättning	2 808 287	2 731 489

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Andrahandsuthyrning	0	12 090
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	13 775	15 785
Bonus HSB	5 267	20 123
Skattereduktion produktion av förnybar el	18 000	18 000
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms (bl.a. återbäring IF)	0	35 948
Ersättning från försäkringsbolag	0	31 690
Övriga rörelseintäkter	37 042	133 636

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	176 184	326 153
Elavgifter	292 556	316 842
Uppvärmningsavgifter	528 062	449 987
Vatten och avlopp	158 197	138 927
Sophämtning	113 641	121 876
Övrig renhållning	14 685	10 518
Försäkringar	64 502	54 549
Bredband / Kabel-TV	169 381	178 119
Fastighetsskötsel	262 597	207 773
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	104 954	101 872
Övriga kostnader (bevakningskostnader samt förbrukningsinv.)	43 913	0
Summa driftskostnader	1 928 672	1 906 616

5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	700	11 100
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	124 489	131 978
Övriga förvaltningskostnader	10 600	14 978
Konsultarvoden	47 905	61 697
Medlemsavgift HSB	25 550	25 550
Övriga kostnader, avdragsgilla	479	0
Personalkostnader - möten	6 427	6 981
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	2 763	872
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	13 775	15 785
Summa övriga externa kostnader	232 687	268 940

6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	0	168 305
Summa underhåll enligt plan	0	168 305

7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	71 667	56 175
Arvode vicevärd *	-29 766	89 250
Arvode föreningsvald revisor	3 725	3 413
Övriga arvoden	12 333	27 902
Sociala avgifter	18 907	50 695
Övriga personalkostnader	0	2 000
Summa personalkostnader och arvoden	76 866	229 435

* Arvode vicevärd har ett negativt belopp tack vare att det beräknades en högre uppl. kostnad förra årets bokslut, än vad som verkligen blev utbetalt.
Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark

2024-08-31

2023-08-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1967

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 16 993 163 16 993 163

Ingående anskaffningsvärde mark 62 000 62 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 17 055 163 17 055 163

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar -8 634 441 -8 316 996

Årets avskrivningar -317 445 -317 445

Utgående ackumulerad avskrivning -8 951 886 -8 634 441

Utgående redovisat värde

8 103 277

8 420 722

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder 27 000 000 27 000 000

Taxeringsvärde mark - bostäder 14 600 000 14 600 000

Totalt taxeringsvärde 41 600 000 41 600 000

Fastighetsbeteckning: Aspetäppan 4, Klingsborg 10

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2024-08-31

2023-08-31

Andel i HSB 500 500

Summa andra långfristiga värdepappersinnehav 500 500

10 Övriga kortfristiga placeringar

2024-08-31

2023-08-31

Sparkonto HSB 1 800 000 2 000 000

Summa kortfristiga placeringar 1 800 000 2 000 000

11 Skulder till kreditinstitut			2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,78	2024-09-30	1 251 080	1 279 528
Stadshypotek AB	1,05	2025-01-30	1 066 934	1 093 946
Stadshypotek AB	4,43	2026-10-30	2 876 610	3 414 874
			5 194 624	5 788 348
Nästa års amortering beräknas uppgå till			79 500	93 724
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			2 276 778	3 376 610
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 838 346	2 318 014
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			318 000	374 896
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			4 797 124	5 319 728
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			10 108 500	10 108 500
Summa ställda säkerheter			10 108 500	10 108 500
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			79 500	93 724
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			2 276 778	3 376 610
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			2 356 278	3 470 334
13 Övriga skulder			2024-08-31	2023-08-31
Redovisningskonto för momsskuld			2 208	2 735
Medlemmars reparationsfond/inre fond			58 376	58 380
Summa övriga kortfristiga skulder			60 585	61 116
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			58 380	58 380
Uttag under året			-4	0
Utgående värde			58 376	58 380

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	76 804	88 402
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	18 433	21 216
Upplupna räntekostnader	13 428	4 412
Förutbetalda hyror och avgifter	224 740	216 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 753	79 616
Avtalsplacerade inbetalningar	6 681	18 661
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	398 839	428 968

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Johan Spångberg	Victor Karlsson
Evelina Escobar	Sofia Nilsson
Göran Esbjörnsson	Alexandra Strömfors
Linnea Karlsson	Erika Hellman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ebba Thorstensson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrköping, org.nr. 725000-1406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrköping för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Ekenäsågårdarna i Norrköping för räkenskapsåret 20230901-20240831 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ebba Thorstensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrk. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN SPÅNGBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 21:51:22



ALEXANDRA STRÖMFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 22:15:48



GÖRAN ESBJÖRNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-28 kl. 15:05:22



VICTOR KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 21:56:04



ERIKA HELLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 08:10:45



LINNEA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-29 kl. 13:21:44



EVELINA ESCOBAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-28 kl. 23:29:52



SOFIA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 18:06:32



EBBA THORSTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-30 kl. 11:56:46



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 08:17:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrk. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EBBA THORSTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 16:45:28



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 08:17:27



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.