



STYRELSEN FÖR HSBs brf Eken i Sundsvall

Org. nr: 789200-2879

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



259

KR/KVM
SPARANDE



3805

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



2666

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3,2

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



216

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ

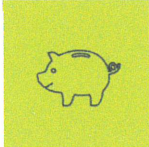
TOMTRÄTT



833

KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 259 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Föreningen har de senaste åren haft relativt hög avsättning för framtida underhåll, reparationer och investeringar. De har justerats ner de senaste åren för att inte höja avgifterna onödigt mycket. Avsättningarna har gett utrymme för föreningen att ha en bra buffert av likvida medel, som i sin tur gjort det möjligt att finansiera bland annat våra två senaste projekt helt (reparation av dränering och avlopp/spillvatten) och till stor del (byte av fönster) med egna medel.

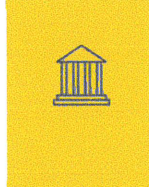
Även om det såklart belastar ekonomin hårt just nu, är det viktigt att komma ihåg att det rör sig om en icke återkommande kostnad, varför ekonomin kan förväntas stabiliseras nästkommande år (2022).

 Investeringsbehov 3805 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.
---	---	--

Styrelsens kommentarer

I enlighet med de rekommendationer som finns har föreningen en underhållsplan som ligger till grund för de avsättningar som görs. I det fall planen frångås, tex. om en underhållsåtgärd eller investering tidigare- eller senareläggs, uppdateras planen därefter.

Oavsett löpande ändringar görs en översyn årligen.

 Skuldsättning 2666 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
---	--	--	---

Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen är idag på rimligt låg nivå. Vi bör dock räkna med att skuldsättningen kan öka något i framtiden. Inom några år är det dags att byta tak, och det är inte alltför långsökt att en investering i solenergi då görs. Detta medför såklart ökade kostnader som inte är med i underhållsplanen, och inte heller budgeterat sedan tidigare. I det läget rör det sig om investeringar som minskar föreningens energikostnader i förlängningen – även om skuldsättningen ökar kommer de totala kostnaderna minska över tid.

 Räntekänslighet 3,2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	---	--	---

Styrelsens kommentarer

På samma sätt som skuldsättningen är rimlig, är också räntekänsligheten låg. Nästa räntebesked från Riksbanken kommer 1 juli i år, men vi har ingen anledning att anta att en höjning sker i samband med det. Förvisso gör bankerna i sig sina egna bedömningar när de sätter aktuella räntesatser. För att motverka stora kast och därmed påverkan på föreningens ekonomi är lånens löptider upplagda så de löper ut med något års mellanrum, istället för i en "klump" samma år. I det fall räntan börjar stiga uppåt, kommer det alltså påverka föreningen långsamt, istället för genom en två omställning.

**Energikostnad**
216 kr/kvm

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

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

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 kommentarer

Föreningen ligger något högre än riktvärdet avseende energiförbrukning. Vi ska då komma ihåg att vi ännu inte haft en vinter med de nya fönstren som isolerar bättre. Däremot har vi ökat ventilationen för att klara riktvärden för OVK. Det finns anledning att tro att vi har möjlighet till besparingar på uppvärmning kommande vinter. För att bättre reglera uppvärmningen för föreningen diskussioner om uppdatering av styr/reglersystem.

**Tomträtt**
NEJ

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

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

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger den fastighet som byggnaderna står på, till skillnad från om marken vore hyrd av kommunen. Problematiken med tomträtter är att det är svårt att förutse höjningar av hyran. Den största höjningen på tio år skedde 2018, och ledde i Stockholm till en höjning på 39 procent.

**Årsavgift**
833 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

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

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

Årsavgiften justeras gradvis uppåt årligen. På så sätt ligger föreningen i fas med kostnader från leverantörer och merparten av det underhåll som krävs. I förlängningen leder det till att vi slipper alltför tvära kast, med undantag för större investeringar som görs.

*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.*

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Eken med säte i Sundsvall (org.nr 78200-287) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten/erna Alnö-Vi 18:6, byggd år 1965 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
54	lägenheter (bostadsrätt)	3730
44	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-07. På stämman deltog 27 medlemmar och två övriga deltagare. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; föreningen har pga Covid-19 valt att hålla stämman utomhus, och har därför väntat så länge som möjligt för att ge goda förutsättningar med tanke på väder och vind. Under stämman har vi följt de rekommendationer som då fanns, och således dels sett till att gott om utrymme funnits mellan deltagare, men också framfört önskan om att endast en röstande per lägenhet skulle komma – normalt välkomnar vi alla i föreningen, även om det överskrider det antal röster som finns, att lyssna på stämman.

Föreningen hade vid årets slut 71 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Björn Eriksson	ordförande
Jürgen Holoch	vice ordförande
Therese Larsson	sekreterare
Brage Hägglund	ledamot
Gun-Britt Molin	ledamot
Kerstin Palm	ledamot
Peter Bengtsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Therese Larsson.

Styrelsen har under året hållit sex sammanträden.

Firmatecknare har varit Björn Eriksson, Brage Hägglund, Gun-Britt Molin och Peter Bengtsson, två i förening.

Revisor har varit Mari Nilsson med Nils Erik Sjöberg som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Filippa Nilsson och Anita Melin.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Under året hann vi med en after work under vintern innan Covid slog till. Vidare höll vi en enklare tillställning utomhus i tält sommartid, under perioden då smittspridningen var som lägst. I övrigt har ingen särskild verksamhet varit aktuell. Uppfattningen är att det är uppskattade inslag, och vi hoppas kunna ta nya tag under 2021.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 86 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktningen utfördes löpande under året.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Stambyte samt renovering av badrum.
2017	Inga större åtgärder.
2018	Asfaltering av Ekvägen samt mindre markarbeten.
2019	Översyn fläktsystem (byte av en fläkt på prov) samt takbesiktning vilken lett till ett par mindre åtgärder. Enklare översyn av utemiljön har gjorts (träd och buskar). Dessutom har föreningslokalen fått en enklare uppfräschning.
2020	Byte och injustering av takfläktar. Åtgärd av inträngande vatten, dränering samt i samband med detta byte av avloppsrör på stort djup.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte av fönster (var planerad till 2020, men arbetet påbörjas 2021). Mindre åtgärder av markytor. Ev. byte styrsystem för värme.
Inom några år.	Målning av trapphus, översyn av parkeringar.
På sikt.	Byte takpapp samt tillhörande arbeten. Ev. investering i solenergi.

Föreningen har påbörjat med större investering av nya fönster och denna beräknas vara klar 2021. Fönsterbytet påbörjades senare än beräknad. Föreningen ville ha ett beslut under årsstämman, varför beställningen av arbetet påverkades. Byggstarten senarelades därefter ytterligare i samråd med entreprenören för att inte störa julfirandet i onödan.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1,5%.

I budget för 2021 ingår 69 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Motivering till avgiftshöjning: Höjningen motiveras dels av ökade driftskostnader, dels av kommande kostnader med tanke på fönsterbytet.

Medlemsinformation

Av föreningens 54 medlemslägenheter har under året åtta överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 188	3 143	3 233	3 051	2 904
Rörelseresultat i tkr	617	476	764	682	889
Resultat efter finansiella poster i tkr	501	350	632	529	712
Balansomslutning i tkr	20 547	20 291	20 336	20 201	20 072
Soliditet %	48,0	46,1	44,3	41,5	39,0
Årsavgift/kvm* i kr	833	820	804	796	785
Driftskostnad/kvm i kr	456	436	421	467	377
Räntekostnad/kvm i kr	34	36	38	44	54
Bankskuld/kvm i kr	2 666	2 770	2 868	2 966	3 064

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2018 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	474 695	4 573 571	3 956 557	350 157
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	350 157	-350 157
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		86 000	-86 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				501 109
Belopp vid årets utgång	474 695	4 659 571	4 220 714	501 109

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 573 571
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	86 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 659 571

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	4 220 714
Årets resultat	<u>501 109</u>
Summa	4 721 823

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **4 721 823**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 187 743	3 143 486
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 388	0
Summa rörelseintäkter		3 193 131	3 143 486
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 702 631	-1 627 555
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 568	-425 847
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-69 024
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-119 241	-89 338
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-463 503	-456 210
Summa rörelsekostnader		-2 575 944	-2 667 974
Rörelseresultat		617 187	475 512
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 722	8 986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 800	-134 341
Summa finansiella poster		-116 078	-125 355
Årets resultat		501 109	350 157

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	16 159 379	16 083 965
Inventarier och installationer	Not 10	20 393	27 007
Pågående nyanläggningar	Not 11	44 550	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 224 322	16 110 972
Summa anläggningstillgångar		16 224 322	16 110 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 703 540	1 296 742
Aktuell skattefordran	Not 12	6 854	6 854
Övriga kortfristiga fordringar		130 420	117 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	186 770	173 381
Summa kortfristiga fordringar		2 027 584	1 594 737
Bank	Not 14	2 294 716	2 585 163
Summa kassa och bank		2 294 716	2 585 163
Summa omsättningstillgångar		4 322 300	4 179 900
Summa tillgångar		20 546 622	20 290 872

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		474 695	474 695
Fond för yttre underhåll		4 659 571	4 573 571
Summa bundet eget kapital		5 134 266	5 048 266
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 220 714	3 956 557
Årets resultat		501 109	350 157
Summa fritt eget kapital		4 721 823	4 306 714
Summa eget kapital	Not 15	9 856 089	9 354 980
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 278 575	8 533 671
Summa långfristiga skulder		7 278 575	8 533 671
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 664 206	1 797 921
Medlemmarnas inre fond	Not 17	148 792	182 678
Leverantörsskulder		249 089	25 954
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	195	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	349 676	395 669
Summa kortfristiga skulder		3 411 958	2 402 222
Summa skulder		10 690 533	10 935 893
Summa eget kapital och skulder		20 546 622	20 290 872

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 106 248	3 060 300
	Hysesintäkt garage och bilplatser	72 750	75 300
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 745	7 886
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	0	0
		3 187 743	3 143 486
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Bidrag Boverket	5 388	0
		5 388	0
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-219 444	-340 981
	El	-262 843	-281 169
	Uppvärmning	-393 749	-370 052
	Vatten	-150 858	-155 812
	Renhållning	-77 011	-58 279
	TV, bredband, iptelefoni	-145 140	0
	Serviceavtal	-6 176	-6 563
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-288 953	-265 386
	Försäkringar	-52 025	-41 620
	Fastighetsskatt	-57 012	-57 012
	Övriga driftskostnader	-49 420	-50 682
		-1 702 631	-1 627 555
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 900	-10 863
	Förvaltningskostnader	-166 221	-195 242
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 205	-7 441
	Föreningsverksamhet	-6 198	-5 087
	Kontorsutrustning och -material	0	-949
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-145 140
	Konsulter	-68 750	-40 925
	Förbrukningsinventarier	-10 094	0
	Medlemsavgifter HSB	-20 200	-20 200
		-290 568	-425 847
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll ventilation/fläkt	0	-69 024
		0	-69 024
Not 7 Personalkostnader och arvoden			
	Arvode till styrelsen	-94 600	-69 750
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-21 641	-16 588
		-119 241	-89 338
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-445 849	-439 107
	Markanläggningar	-11 040	-11 040
	Inventarier	-6 614	-6 063
	Summa avskrivningar	-463 503	-456 210

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 754 880	22 667 855
Årets investering byggnader, avser Ventilation	532 303	87 025
Ingående anskaffningsvärde mark	32 000	32 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	276 000	276 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 595 183	23 062 880

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 965 114	-6 526 007
Årets avskrivningar byggnader	-445 849	-439 107
Ingående avskrivningar markanläggningar	-13 800	-2 760
Årets avskrivningar markanläggningar	-11 040	-11 040
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 435 804	-6 978 914

Utgående bokfört värde

	16 159 379	16 083 965
Bokförda värden byggnader	15 876 219	15 789 765
Bokförda värden mark	32 000	32 000
Bokförda värden markanläggningar	251 160	262 200

Fastighetsbeteckning: Alnö-Vi 18:6

Taxeringsvärde	Värdeår 1965	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		15 200 000	3 804 000	19 004 000	19 004 000
		15 200 000	3 804 000	19 004 000	19 004 000

Not 10	Inventarier och installationer
--------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	53 070	20 000
Årets investeringar	0	33 070
Utgående anskaffningsvärden	53 070	53 070
Ingående avskrivningar	-26 063	-20 000
Årets avskrivningar	-6 614	-6 063
Utgående avskrivningar	-32 677	-26 063
Utgående bokfört värde	20 393	27 007

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Pågående nyanläggningar
--------	-------------------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets Investering	44 550	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	44 550	0

Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte och planeras vara klart 2021 till en total kostnad av 2 100 000 kr. Nyttjande perioden är beräknad till 60 år.

Not 12	Aktuell skattefordran
--------	-----------------------

Övrig Skattefordran	6 854	6 854
	6 854	6 854

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	62 238	52 025
Förutbetald kabel-TV och bredband	36 285	36 285
Förutbetald HSB avtal	85 071	85 071
Förutbetald Grenke hjärtstartare	3 176	0
	186 770	173 381

Not 14 Bank				
SBAB				
			2 294 716	2 585 163
			2 294 716	2 585 163

Not 15 Eget kapital				
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	474 695	4 573 571	3 956 557	350 157
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	350 157	-350 157
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		86 000	-86 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				501 109
Belopp vid årets utgång	474 695	4 659 571	4 220 714	501 109

Not 16 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,31%	2021-10-30	591 916	36 996
Stadshypotek	1,65%	2022-01-30	168 315	21 260
Stadshypotek	1,15%	2023-06-01	6 497 400	142 800
Swedbank	1,03%	2021-03-28	1 409 110	90 908
Swedbank	1,07%	2021-02-25	475 000	50 000
Swedbank	1,75%	2022-04-25	498 000	12 000
Swedbank	2,03%	2022-09-23	303 040	12 120
			9 942 781	366 084
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 278 575
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 464 336
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				8 112 361
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			12 236 000	12 236 000
Summa ställda säkerheter			12 236 000	12 236 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond				
Ingående värde				
			182 678	223 155
Uttag				
			-33 886	-40 477
			148 792	182 678

Not 18 Övriga kortfristiga skulder				
Övriga kortfristiga skulder				
			195	0
			195	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

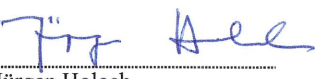
Upplupna räntekostnader	3 823	9 163
Upplupna snöröjningskostnader	6 735	8 610
Upplupen el, värme, vatten, renhållning	86 693	79 816
Upplupen revision	13 742	13 342
Upplupen faktura HSB Södra Norrland	0	32 824
Upplupen faktura Clas Ohlson	0	678
Förutbetalda årsavgifter och hyror	238 683	251 236
	349 676	395 669

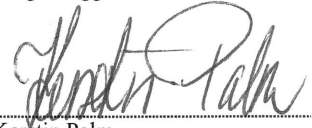
Sundsvall 25/5 2021

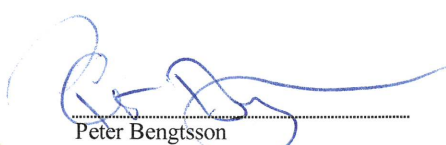

Björn Eriksson


Brage Hägglund


Gun-Britt Molin


Jürgen Holoch


Kerstin Palm


Peter Bengtsson


Therese Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-03


Mari Nilsson

Revisor vald av föreningsstämman


BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Eken i Sundsvall, org.nr. 789200-2879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Eken i Sundsvall för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-15).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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. 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.

R

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 HSBs brf Eken i Sundsvall för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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:

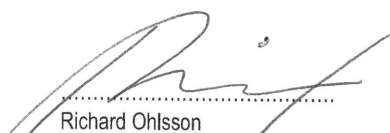
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

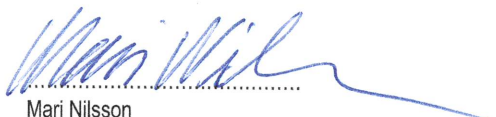
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 2 / 6 2021



Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

210603



Mari Nilsson
Av föreningen vald revisor