



Org Nr: 716420-4211

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö

Org.nr: 716420-4211

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ösby 1:207 i Värmdö kommun.

Styrelsen har sitt säte i Värmdö.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	42	3 560
Lokaler	2	149
Parkerings- och garageplatser	42	0

Föreningens fastighet är byggd 1992. Värdeår är 1992.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Holmviksskogens Samfällighetsföreningen.

Samfälligheten ansvarar för gemensam vägbelysning, fyrrar, grönområden och körvägar.

Föreningens andel är 14,52 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

OVK.

Målning av dansbana och staket.

Målning av grovtvättstuga och korridor utanför.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Parkering	Asfaltering
2021	Rör	Stamspolning 2-6
2021	Röda huset	Målning



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Byggnad	Isolering av vindar
2016	VA	Sugning av stammar
2015	Tak	Tak säkerhetsarbete
2014	Fönster	Fogning av fönster, rep.inplåtning

Övriga väsentliga händelser

Planerar etablering av laddstolpar. Vi har sökt bidrag.
Nya porttelefoner. 3 nyckelbrickor ingår till varje lägenhet.
Inväntar fortfarande besked från Eon om installation av bergvärme.
Vi har under året genomfört en OVK.
Under våren fick vi nödbelysning i källarna installerade.
I början av sommaren målades "dansbanan" samt räcket runt denna.
Tvättstugan i 2:an samt korridoren in till grovtvättstugan målades.
Korridoren i hus 4 har målats.
En ny tvättmaskin köptes till 2:ans tvättstuga.
Under sommaren storstädades alla gemensamma utrymmen.
Alla fönster mellan 2:an och 6:an putsades.
Föreningen har satt in 500.000 på ett räntebärande konto på 6 månader.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Vid stämman deltog 38 medlemmar varav 24 var röstberättigade och 4 röstade med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 fram till stämman 2020-06-11 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ann Åström	Ordförande
Anita Ollas	Ledamot
Lisbeth Mariann Dahl	Ledamot
Jouni Lehti	Ledamot
Ingela Hammar	Ledamot
Anita Johansson	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2020-06-11 – 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anita Ollas	Ledamot
Ann Åström	Ordförande
Ingela Hammar	Ledamot
Jouni Lehti	Ledamot
Lisbeth Mariann Dahl	Ledamot
Stefan Olsson	HSB-ledamot
Ulla Birgitta Billving	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann Åström, Lisbeth Dahl och Ingela Hammar.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ann Åström, Anita Ollas, Lisbeth Dahl och Ingela Hammar. Teckning sker två i förening.

ny



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö

Revisorer

Birgitta Ousbäck Föreningsvald ordinarie
Bo Revision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Marie Lehti, Ulla-Britta Andersson och Lars Bergström.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-28.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 61 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har inga överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	799	799	799	799	793
Totala intäkter kr/kvm*	798	801	798	797	791
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	287	248	279	267	172
Belåning, kr/kvm	3 842	3 842	4 241	4 443	4 712
Räntekänslighet	5%	5%	6%	6%	6%
Totala driftkostnader kr/kvm*	451	467	424	416	476
Energikostnader kr/kvm	192	204	209	181	215

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

ny



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 957	2 971	2 956	2 953	2 931
Resultat efter finansiella poster	462	408	359	498	-113
Soliditet	60%	59%	57%	55%	53%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		2 956 957
Rörelsekostnader	-	2 276 129
Finansiella poster	-	218 645
Årets resultat		462 182
Planerat underhåll	+	219 448
Avskrivningar	+	382 580
Årets sparande		1 064 210
Årets sparande per kvm total yta		287

7/10

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö****Förändring eget kapital**

	Insatser	Kapitaltillskott	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 330 988	8 400 000	2 003 059	614 347	407 919
Reservering till fond 2020			544 000	-544 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-219 448	219 448	
Balanserad i ny räkning				407 919	-407 919
Årets resultat					462 182
Belopp vid årets slut	10 330 988	8 400 000	2 327 611	697 715	462 182

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	697 715
Årets resultat	462 182
	1 159 897

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 022 267
Årets resultat	462 182
Reservering till underhållsfond	-544 000
Ianspråktagande av underhållsfond	219 448
Summa till stämmans förfogande	1 159 897

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 159 897
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

v.y

**HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 956 957	2 970 544
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 652 959	-1 642 906
Övriga externa kostnader	Not 3	-103 239	-108 249
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-137 352	-110 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382 580	-381 593
Summa rörelsekostnader		-2 276 129	-2 242 959
Rörelseresultat		680 828	727 585
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 066	1 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-219 711	-321 454
Summa finansiella poster		-218 645	-319 665
Årets resultat		462 182	407 919

vpo

**HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

35 568 190

35 944 847

Inventarier och maskiner

Not 8

21 955

27 878

35 590 145

35 972 725

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

35 590 645

35 973 225

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 10

775 011

523 241

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

108 535

92 448

883 546

615 689

Kortfristiga placeringar

Not 12

500 000

0

Kassa och bank

Not 13

6 363

6 363

Summa omsättningstillgångar

1 389 908

622 052

Summa tillgångar**36 980 553****36 595 276**

Y30

**HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 730 988	18 730 988
Yttre underhållsfond	2 327 611	2 003 059
	<u>21 058 599</u>	<u>20 734 047</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	697 715	614 347
Årets resultat	462 182	407 919
	<u>1 159 897</u>	<u>1 022 267</u>
Summa eget kapital	<u>22 218 496</u>	<u>21 756 314</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 14 250 000	14 250 000
	<u>14 250 000</u>	<u>14 250 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	164 339	200 011
Skatteskulder	4 842	2 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 342 876	386 294
	<u>512 058</u>	<u>588 963</u>
Summa skulder	<u>14 762 058</u>	<u>14 838 963</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>36 980 553</u>	<u>36 595 276</u>

Dp

**HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	462 182	407 919
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	382 580	381 593
Kassaflöde från löpande verksamhet	844 762	789 512
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 071	1 306
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-76 905	95 103
Kassaflöde från löpande verksamhet	747 786	885 921
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-29 613
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-29 613
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-1 478 266
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 478 266
Årets kassaflöde	747 786	-621 958
Likvida medel vid årets början	525 591	1 147 549
Likvida medel vid årets slut	1 273 376	525 591

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

ny



HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,75 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 16 924 Tkr.

ny

**HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 843 016	2 843 016
	Hyror	126 950	126 950
	Övriga intäkter	14 241	28 828
	Bruttoomsättning	2 984 207	2 998 794
	Avgifts- och hyresbortfall	-27 250	-28 250
		2 956 957	2 970 544
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	295 239	261 911
	Reparationer	126 664	171 496
	El	180 396	251 769
	Uppvärmning	360 945	341 181
	Vatten	170 683	164 139
	Sophämtning	73 953	66 323
	Fastighetsförsäkring	52 822	50 790
	Kabel-TV och bredband	27 563	28 171
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	60 018	57 834
	Förvaltningsarvoden	83 464	110 593
	Övriga driftkostnader	1 764	8 009
	Planerat underhåll	219 448	130 690
		1 652 959	1 642 906
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	0	9 999
	Hyror och arrenden	6 224	4 668
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 499	15 159
	Administrationskostnader	49 960	47 324
	Extern revision	9 688	776
	Konsultkostnader	3 948	11 403
	Medlemsavgifter	18 920	18 920
		103 239	108 249
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	88 000	75 000
	Revisionsarvode	7 000	7 000
	Övriga arvoden	27 700	15 500
	Sociala avgifter	14 652	12 712
		137 352	110 212
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	330	311
	Ränteintäkter HSB bunden placering	694	1 456
	Övriga ränteintäkter	42	22
		1 066	1 789
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	219 711	321 323
	Övriga räntekostnader	0	131
		219 711	321 454

0.0

**HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 939 160	49 939 160
Ingående anskaffningsvärde mark	1 469 000	1 469 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 408 160	51 408 160
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 463 313	-15 086 656
Årets avskrivningar	-376 657	-376 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 839 970	-15 463 313
Utgående redovisat värde	35 568 190	35 944 847
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 200 000	14 200 000
Summa taxeringsvärde	47 200 000	47 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	93 118	63 505
Årets investeringar	0	29 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 118	93 118
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-65 241	-60 305
Årets avskrivningar	-5 923	-4 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 163	-65 241
Bokfört värde	21 955	27 878
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 013	4 013
Avräkningskonto HSB Stockholm	767 014	519 228
Övriga fordringar	3 984	0
	775 011	523 241
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	107 841	92 448
Upplupna intäkter	694	0
	108 535	92 448

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

230

**HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	500 000	0
	500 000	0

Not 13 Kassa och bank		
SBAB	6 363	6 363
	6 363	6 363

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	16405175	2,08%	2023-09-08	3 250 000	0
SBAB	16405280	1,98%	2022-12-09	3 500 000	0
SBAB	16405310	1,77%	2023-01-12	2 500 000	0
SBAB	16742929	1,92%	2024-01-12	1 000 000	0
Stadshypotek AB	19192	1,03%	2024-12-01	4 000 000	0
				14 250 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 14 250 000

Föreningen har inga lån som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 43 950 000 43 950 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	8 835	7 233
Förutbetalda hyror och avgifter	252 517	234 200
Övriga upplupna kostnader	81 524	144 861
	342 876	386 294

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

✓



HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö

Noter

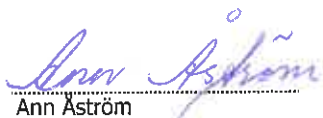
2020-12-31

2019-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

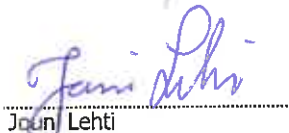
Eon sagt upp avtalet om bergvärmeinstallation.

Stockholm, den 14/1 2021

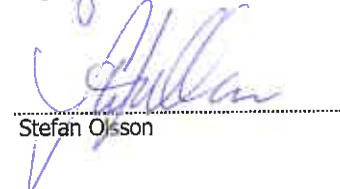

Ann Åström


Anita Ollas


Ingela Hammar


Joun Lehti

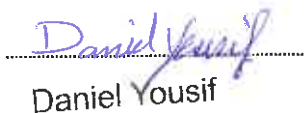

Lisbeth Mariann Dahl


Stefan Olsson


Ulla Birgitta Billving

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 15 lämnats beträffande denna årsredovisning


Margita Ousback


Daniel Yousif

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö, org.nr. 716420-4211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö 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 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

17/10

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö för räkenskapsåret 2020 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 trygghetssätt.

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 den 15 / 4 2021


Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Birgitta Ousbäck
Av föreningen vald revisor