



ÅRSREDOVISNING 2020



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 händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Årsredovisning för

HSB Brf Eken

713200-1095

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Eken, 713200-1095, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Viksjö 2:170-2:174 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1968. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 31 543 m². Taxeringsvärdet är 227 086 tkr, varav byggnadsvärdet är 155 486 tkr och markvärdet 71 600 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam. Från och med 2021 är fastigheterna fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	270	19 008
Lokaler (ink förråd)	84	228
Garage	242	
Bilplatser	85	
		19 236

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Förvaltare har varit Jessika Olsen.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Trappstädning har enligt avtal skötts av Public Clean AB (Tidigare Breddens Ekonomi Städ AB).

Hissar, vi har avtal med Thyssen Krupp.

Markskötsel har skötts av Malms Trädgårdsanläggningar AB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Roland Boström

Hans Wiberg

Niklas Lundström

Susanne Gustavsson

Andreas Lindfors

Mari Drevdal

Ursula Hoflin

Jessika Olsen

Ordförande/Ekonomi

Vice ordförande/Brandskyddsansvarig

Info-/webansvarig

Sekreterare

Drigt-/Fastighetsansvarig

Miljö-/studieansv.

Information m.m.

HSB representant

Styrelsesuppleanter

Mikael Karlsson

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Roland Boström, Susanne Gustavsson och Andreas Lindfors och Suppleant Mikael Karlsson

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Roland Boström, Hans Wiberg, Niklas Lundström och Mari Drevdal, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 331 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem och Järfälla kommun tre.

Revisorer

Revisorer har varit Anders Sundholm med Stephan Möllenhoff som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Eva Eriksson och Birgitta Gustavsson med Eva Eriksson som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Mari Drevdal	Ordinarie
Roland Boström	Ordinarie
Hans Wiberg	Suppleant
Andreas Lindfors	Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	14 263	13 683	12 982	12 554	12 322
Årets resultat, tkr	1 773	1 475	292	-949	764
Fond för yttre underhåll, tkr	11 430	11 719	12 180	12 412	12 300
Belåning, kr/kvm totalyta	1 491	1 268	1 113	1 157	1 187
Räntekänslighet*	2,4	2	1,9	1,8	1,9
Soliditet, %	43	45	47	45	44
Årsavgifter bostäder, kr/kvm (exkl. el)	633	614	596	579	568
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	167	150	97	30	93

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Styrelsens kommentarer

En del av föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas gemensamt av medlemmarna via månadsavgiften. Med lägre kostnader kan vi gemensamt hålla ner månadsavgiften. Vi har tyvärr under året haft ökad förbrukning av både el och vatten, även soptömning har vi fått ökade kostnader.

Försäkringskostnaderna har ökat markant, mycket beroende på stora skadekostnader p.g.a fuktskador/vattenläckage i badrum/köksledning.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som skattskyldig för mervärdesskatt (moms) för extern uthyrning av garageplatser samt för enhetsmätning av el.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 073 900	11 719 000	7 594 276	1 475 363
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-288 687	1 764 049	-1 475 363
Årets resultat				1 773 494
	3 073 900	11 430 313	9 358 325	1 773 494

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3/6 2020. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 12 protokollförda sammanträden.

80.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.
Takbesiktning genomförs varje år.
Hissar och garageportar vartannat år.
OVK genomförs vart tredje år.

Överlåtelse

Av föreningens 270 bostadslägenheter har 23 överlåtits under året.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2020 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Arbetet med att åtgärda skadorna på fasaden har fortsatt och avslutades under sommaren.
- Relining på avloppsledningar i källar/bottenplanet har utförts i samtliga hus. Stamspolning och inspektion av avloppstammarna kommer att utföras.
- HSB Värmland som hjälper oss med energioptimering har modifierat värme och ventilationssystemet, men det finns fortfarande problem med ojämna temperaturer i lägenheterna. En justering av radiatorer är utförd i ett hus, men resultatet blev inte det önskade vilket innebär att ytterligare justering/balansering av värmeförseln erfordras. Pandemin har försenat detta arbete som skulle varit utfört våren 2020, men kommer att fortsätta vintern 2021.
- Utebelysningen har förbättrats på 4 platser, som tidigare upplevdes mörka.
- Lagning av asfaltytor på uteparkeringar har utförts.

Framtida utveckling

Utredning angående stambyte kommer att påbörjas under året.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 725 tkr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifter för lägenheter med 5%.

Försäkringskostnaden har ökat med 35% för 2020. Vi har inför 2021 valt Trygg Hansa eftersom de hade lägst premie. Kostnadsutvecklingen innebär att varje lägenhetsinnehavare under 2020 och framåt måste teckna egen bostadsrättstilläggsförsäkring.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Under året har underhållsplanen uppdaterats. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

Planerade underhåll och investeringar

- Hissarna har besiktats och är i stort behov av renovering, upphandling har påbörjats.
- Planering och införande av insamlingsställen för matavfalls- respektive hushålls-sopor.
- Rensning och injustering av ventilationssystemet.
- Avtal som tecknades med HSB Värmland fortsätter. De hjälper oss med energioptimeringen, målet är att minska fjärrvärme-, el- o vatten-kostnader.

90.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	9 358 326
Årets resultat	<u>1 773 494</u>
	11 131 820
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	11 131 820
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	288 409
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-548 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	10 872 229
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	11 430 313
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>259 591</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	11 689 904

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 262 518	13 682 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-10 200 577	-10 021 529
Planerat underhåll	4	-288 409	-388 687
Fastighetsskatt		-476 690	-462 650
Avskrivningar	5	-1 149 582	-1 019 033
		-12 115 258	-11 891 899
Rörelseresultat		2 147 260	1 790 993
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 652	3 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-381 418	-319 495
		-373 766	-315 630
Årets resultat		1 773 494	1 475 363

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	46 482 320	40 104 557
Mark		2 119 000	2 119 000
Pågående nyanläggningar och förskott			
avseende materiella anläggningstillgångar	9	3 382 843	4 657 156
		51 984 163	46 880 713
Summa anläggningstillgångar		51 984 163	46 880 713
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		95 917	64 407
Avräkningskonto HSB		5 181 321	2 816 043
Övriga fordringar	10	5 788	19 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	493 641	196 343
		5 776 667	3 096 622
Kassa och bank	12	1 450 009	2 984 691
Summa omsättningstillgångar		7 226 676	6 081 313
SUMMA TILLGÅNGAR		59 210 839	52 962 026

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 073 900	3 073 900
Fond för yttre underhåll		11 430 313	11 719 000
		<u>14 504 213</u>	<u>14 792 900</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		9 358 326	7 594 276
Årets resultat		1 773 494	1 475 363
		<u>11 131 820</u>	<u>9 069 639</u>
Summa eget kapital		<u>25 636 033</u>	<u>23 862 539</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	14 714 059	23 714 059
		<u>14 714 059</u>	<u>23 714 059</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		13 960 000	675 000
Leverantörsskulder		1 295 560	1 415 679
Övriga kortfristiga skulder	14	1 480 132	1 445 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 125 055	1 849 142
		<u>18 860 747</u>	<u>5 385 428</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>59 210 839</u>	<u>52 962 026</u>

80.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 773 494	1 475 363
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 149 582	1 019 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 923 076	2 494 396
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-314 768	48 785
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	190 318	517 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 798 626	3 060 383
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-6 253 031	-4 657 156
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 253 031	-4 657 156
Finansieringsverksamheten		
Amortering och upptagna nya lån av långfristiga skulder	4 285 000	2 975 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 285 000	2 975 000
Årets kassaflöde	830 595	1 378 227
Likvida medel vid årets början	5 800 735	4 422 507
Likvida medel vid årets slut	6 631 330	5 800 734
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	5 181 321	2 816 043
Kassa och bank	1 450 009	2 984 691
	6 631 330	5 800 734

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	0,6	2087
Omb, garage	Komponentavskrivning	2,5	2054
Omb, fönster	Komponentavskrivning	2,0	2067
Omb. fasad	Linjär	2,0	2069
Omb. relining	Linjär	5,0	2039

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	175 000	157 400
Mötesarvode	40 400	39 200
Arvode föreningsvald revisor	12 000	12 000
Sociala kostnader	51 722	47 702
	279 122	256 302

90.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	12 024 748	11 645 713
Hyresintäkter lokaler	191 989	189 976
Hyresintäkter garage och p-platser	1 149 551	992 876
Försäkringsersättning	277 664	249 237
Intäkter el	630 309	621 169
Övriga intäkter	137 453	133 117
	14 411 714	13 832 088

Avsättning för fond för inre underhåll	-149 196	-149 196
	14 262 518	13 682 892

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 254 966	1 225 895
Löpande underhåll	1 445 341	1 201 480
El	828 144	1 326 144
Uppvärmning	1 969 400	2 076 420
Vatten	572 552	544 262
Sophämtning	549 131	493 096
Fastighetsförsäkring	399 219	281 755
Städning	286 435	278 038
Förvaltningskostnader	1 151 799	1 037 899
Extern revision	22 250	21 263
Personalkostnader	296 122	263 802
Bredband	613 014	660 152
Vinterskötsel	3 430	27 662
Övrig drift	808 774	583 661
	10 200 577	10 021 529

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	76 881
Utfört underhåll installationer	130 645	298 754
Utfört underhåll mark	157 764	13 052
	288 409	388 687

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	1 149 582	1 019 033
	1 149 582	1 019 033

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	-	2 393
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 978	1 353
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	4 348	-
Övriga ränteintäkter	326	119
	7 652	3 865

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	348 558	319 077
Övriga räntekostnader	32 860	418
	381 418	319 495

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	62 370 075	62 370 075
-Årets anskaffningar	7 527 344	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	69 897 419	62 370 075
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-22 265 518	-21 246 485
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 149 582	-1 019 033
	-23 415 100	-22 265 518
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	46 482 319	40 104 557
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	152 000 000	152 000 000
Byggnader - lokaler	3 486 000	3 486 000
	155 486 000	155 486 000
Mark - bostäder	66 000 000	66 000 000
Mark - lokaler	5 600 000	5 600 000
	71 600 000	71 600 000
Summa taxeringsvärde	227 086 000	227 086 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	4 657 156	-
Årets anskaffningar, fasad omfogning och energioptimering	6 253 031	4 657 156
Överfört till ombyggnad	-7 527 344	-
Redovisat värde vid årets slut	3 382 843	4 657 156

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 668	1 668
Skattefordringar	4 120	18 160
	5 788	19 828

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	172 913	165 038
Fastighetsförsäkring	289 423	-
Övrigt	31 305	31 305
	493 641	196 343

90.

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	111 886	112 786
Swedbank	332 521	270 651
SBAB	1 005 602	2 601 254
	1 450 009	2 984 691

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2952719090	0,88	2023-06-21	4 960 000	-
Swedbank	2858550565	1,480	2021-11-25	13 500 000	13 875 000
Swedbank	2952021364	0,910	2022-10-25	3 400 000	3 500 000
Swedbank	2951207113	1,330	2024-01-25	6 814 059	7 014 059
				28 674 059	24 389 059

Nästa års beräknade amortering	-835 000	-675 000
Nästa års låneomsättning	-13 125 000	
Kortfristig del	-13 960 000	

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	14 714 059	23 714 059
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	24 499 059	21 014 059
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	27 653 300	27 653 300
Varav obelånade	-	
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	27 653 300	27 653 300

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	76 482	70 553
Inre fond	1 399 650	1 370 861
Övriga kortfristiga skulder	4 000	4 193
	1 480 132	1 445 607

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	296 122	-
Förutbetalda hyror och avgifter	1 291 558	1 141 517
Upplupna räntekostnader	23 025	16 101
Upplupen el		258 501
Upplupen värme	297 111	310 273
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	217 239	122 750
	2 125 055	1 849 142

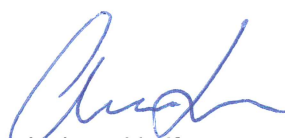
Järfälla 2021-02-17

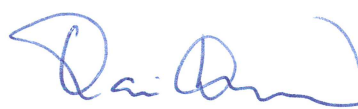

Roland Boström


Hans Wiberg

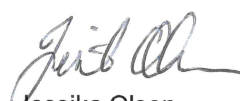

Niklas Lundström


Susanne Gustavsson


Andreas Lindfors

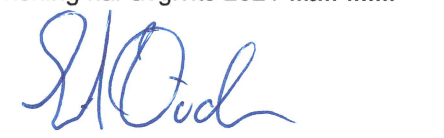

Mari Drevdal


Ursula Hoflin


Jessika Olsen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-18


Anders Sundholm
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken, org.nr. 713200-1095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken för år 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på fel, 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 fel, 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.

SD.

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 för år 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.

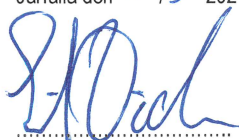
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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.

Järfälla den 18/3 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anders Sundholm

Av föreningen vald revisor