



ÅRSREDOVISNING 2020

BRF EKENÄSGÅRDARNA

MEDLEM I HSB



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 notföreteckning. Av notföreteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdraget i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen.

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

RESULTATRÄKNING

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

För 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.

HSB bostadsrättsförening Ekenäsgårdarna
i Norrköping

Kallelse/Dagordning
2020-12-30

Föreningens medlemmar kallas till

Ordinarie föreningsstämma

Tid: Måndag den 25 januari 2021

Plats: Enbart poströstning i och med de nya restriktionerna från
folkhälsomyndigheten, poströstningsformulär skickas separat.

Dagordning

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



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ekenäsgårdarna i Norrköping

Org.nr. 725000-1406

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-09-16. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 januari 2020.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Daniel Åhs	Ordförande	i tur att avgå
Tobias Lagander	Vice ordförande	
Peter Erlandsson	Sekreterare	
Simon Sjösvärd	Ledamot	t.o.m jan 2020
Martin Eriksson	Ledamot	fr.o.m jan 2020
Ellinor Nilsson	Ledamot	i tur att avgå
Selveta Hodzic	Ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Daniel Åhs, Peter Erlandsson, Tobias Lagander och Ellinor Nilsson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Göran Esbjörnsson med Slavica Crnjak som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB. 



HSB – där möjligheterna bor

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Daniel Åhs som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Ellinor Nilsson som suppleant.

Valberedning

Valberedare har varit Maria Jansson (sammankallande) och Gunilla Sedwall samt Sanna Alladin.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Klingsborg nr 10 och Aspetäppan 4 i Norrköpings kommun med adress Eknäsgatan 19-49. Husen färdigställdes åren 1943/44 och innehåller 64 bostäder om 2 809,5 m² och 21 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

32 st	1 rum och kök
32 st	2 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

1994-95 Gjordes en genomgripande renovering av byggnaderna, vilket omfattade utbyte av VA- och elledningar, ombyggnad av kök och badrum, fasadbeklädnad med tegel och takrenovering.

2009 Renovering trapphus.

2012 Byte styrsystem fjärrvärme.

2012-2014 Infodring avloppsrör under källargolv.

2015 Renovering tvättstugor samt byte värmeväxlare till fjärrvärme och varmvatten.

2016 Byte av takfläktar.

2017-2018 Målning av fönster och entrétak samt lagning av sättningsskador.

2019 Investering i solenergianläggning.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Com Hem	Kabel-TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärdar har Peter Erlandsson och Daniel Åhs fungerat.

e



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 7 maj 2020 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Under verksamhetsåret har följande underhåll och reparationsarbeten utförts:

- Parkeringsplatserna har asfalterats.
- Källargångarnas golv har målats samt även källarnas yttertrappräcken.
- Staketet vid parkeringarna har oljats.
- Allmän markförbättring har åtgärdats i fastigheterna.

För kommande verksamhetsår planerar styrelsen för reparation av källaryttertrappor, samt omläggning av plattor på grönområden.

Styrelsen har beslutat om anslutning till Telias kollektiva bredband och Kabel-TV, med start 1 januari 2021.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Sättningskadan i hus 1, Eknäsgatan 19, är under uppsikt enligt föreningen.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 78 (fg år 76). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Ett lån på 3.529.666 kr med omsättning per 2020-10-30 har styrelsen beslutat att sätta om på 3 år, till en indikativ ränta på 0,54 %.

Föreningens budget för 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna för 2020/2021 enligt styrelsebeslut.



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	2 309	2 309	2 309	2 309	2 309
Årets resultat, tkr	137	583	529	673	438
Balansomslutning, tkr	12 601	13 264	12 775	12 363	11 793
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	822	822	822	822	822
Driftkostnad, kr/kvm *	581	553	543	531	559
Ränta, kr/kvm	28	29	30	27	30
Lån, kr/kvm	2 731	3 023	3 065	3 107	3 149
Fond för yttre underhåll, tkr	2 121	2 096	1 754	1 531	1 218
Likviditet %	544 %	621 %	782 %	665 %	
Soliditet %	35 %	33 %	29 %	26 %	

Beräkningar baseras på total lägenhetsyta.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning)

Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014-01-01 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 822 kr/m².

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 910	2 095 620	1 555 185	582 671	4 314 386
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			582 671	-582 671	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		394 000	-394 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-368 994	368 994		0
Årets resultat				137 488	137 488
Belopp vid årets utgång	80 910	2 120 626	2 112 850	137 488	4 451 874

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 112 850
Årets resultat	<u>137 488</u>
Summa till stämmans förfogande	2 250 338

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	2 250 338
-----------------------------------	-----------

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





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrk.

725000-1406

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 448 583	2 457 413
Övriga rörelseintäkter	3	77 307	47 977
Summa rörelseintäkter		2 525 890	2 505 390
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 242 748	-1 213 504
Övriga externa kostnader	5	-210 690	-231 679
Underhåll enligt plan	6	-368 994	0
Personalkostnader och arvoden	7	-177 862	-109 006
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-317 445	-292 070
Summa rörelsekostnader		-2 317 739	-1 846 259
Rörelseresultat		208 151	659 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 947	3 968
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 611	-80 427
Summa finansiella poster		-70 664	-76 459
Resultat efter finansiella poster		137 488	582 671
Årets resultat		137 488	582 671

Tilläggsupplysning

Årets resultat	137 488	582 671
Reservering till fond yttre underhåll	-394 000	-342 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	368 994	0
Överskott	112 482	240 671

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

e



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrk.

725000-1406

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 373 057	9 690 503
Summa materiella anläggningstillgångar		9 373 057	9 690 503
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 373 557	9 691 003
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33	382
Övriga fordringar		6 660	6 603
Avräkningskonto HSB Östra		640 133	723 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 492	742 143
Summa kortfristiga fordringar		727 319	1 472 589
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 500 000	2 100 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	2 100 000
Summa omsättningstillgångar		3 227 319	3 572 589
SUMMA TILLGÅNGAR		12 600 876	13 263 592

e



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrk.

725000-1406

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		80 910	80 910
Fond för yttre underhåll		2 120 626	2 095 620
Summa bundet eget kapital		2 201 536	2 176 530
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 112 850	1 555 185
Årets resultat		137 488	582 671
Summa fritt eget kapital		2 250 338	2 137 856
Summa eget kapital		4 451 874	4 314 386
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 359 265	5 588 979
Summa långfristiga skulder		3 359 265	5 588 979
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	4 314 419	2 903 073
Leverantörsskulder		67 925	72 743
Aktuella skatteskulder		24 906	21 578
Övriga skulder	13	105 448	76 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	277 040	285 948
Summa kortfristiga skulder		4 789 738	3 360 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 600 876	13 263 592

e

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Byggnader 1,87 %.

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

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

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

2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	2 308 836	2 308 836
Hyrer	47 700	47 700
Hyresbortfall	-4 200	-4 275
Intäkter elförbrukning	47 340	90 331
Övriga intäkter (bl.a. solceller)	49 687	17 940
Avsättning till inre fond	-780	-3 120
Summa nettoomsättning	2 448 583	2 457 413

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Andrahandsuthyrningar	13 285	6 875
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	20 474	17 277
Bonus HSB	12 108	13 781
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms (bl.a. återbäring LF)	13 440	10 044
Skattereduktion produktion av förnybar el	18 000	0
Övriga rörelseintäkter	77 307	47 977

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Löpande underhåll	94 574	49 903
Elavgifter	222 751	220 580
Uppvärmningsavgifter	357 535	389 380
Vatten och avlopp	129 509	113 696
Sophämtning	95 218	93 273
Försäkringar	67 550	65 077
Kabel-TV	38 284	37 838
Fastighetsskötsel	140 952	153 639
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	91 456	88 128
Övriga kostnader	4 918	1 990
Summa driftskostnader	1 242 748	1 213 504
5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	9 400	9 200
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	122 308	119 000
Övriga förvaltningskostnader	7 650	13 624
Konsultarvoden	8 893	37 425
Medlemsavgift HSB	25 550	25 550
Övriga kostnader, avdragsgilla	500	0
Möteskostnader	5 250	4 912
Medlemsaktiviteter	10 665	4 725
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	20 474	17 244
Summa övriga externa kostnader	210 690	231 679
6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	368 994	0
Summa underhåll enligt plan	368 994	0
7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Löner för anställda	29 986	0
Arvode styrelse	57 354	40 920
Arvode vicevärd	40 205	39 525
Arvode föreningsvald revisor	4 935	2 047
Övriga arvoden	5 104	3 196
Sociala avgifter	38 322	23 318
Övriga personalkostnader	1 956	0
Summa personalkostnader och arvoden	177 862	109 006

Föreningen har ingen anställd personal.

e

8 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2087	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 993 163	15 470 659
Ingående anskaffningsvärde mark	62 000	62 000
Årets investering byggnader (solcellsanläggning)	0	1 522 504
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 055 163	17 055 163
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 364 660	-7 072 590
Årets avskrivningar	-317 445	-292 070
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 682 106	-7 364 660
Utgående redovisat värde	9 373 057	9 690 503
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 600 000	12 600 000
Totalt taxeringsvärde	34 800 000	34 800 000

Fastighetsbeteckning: Aspetäppan 4 , Klingsborg 10

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

10 Övriga kortfristiga placeringar	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB	2 500 000	2 100 000
Summa kortfristiga placeringar	2 500 000	2 100 000



11 Skulder till kreditinstitut

2020-08-31

2019-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,52	2021-01-29	719 833	1 435 017
Stadshypotek AB	0,91	2020-10-30	3 529 666	3 567 930
Stadshypotek AB	1,27	2022-01-30	884 331	893 791
Stadshypotek AB	1,27	2022-01-30	1 174 982	1 201 994
Stadshypotek AB	0,78	2024-09-30	1 364 872	1 393 320
			7 673 684	8 492 052

Nästa års amortering beräknas uppgå till	118 368	118 368
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	4 196 051	2 784 705
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 359 265	5 588 979

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	473 472	473 472
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	7 081 844	7 900 212

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	13 328 475	13 328 475
Summa ställda säkerheter	13 328 475	13 328 475

12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

2020-08-31

2019-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	118 368	118 368
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	4 196 051	2 784 705
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 314 419	2 903 073



13 Övriga skulder	2020-08-31	2019-08-31
Utgående moms 25%	0	1 795
Redovisningskonto för moms	1 268	0
Personalens källskatt	18 725	1 482
Lagstadgade sociala avgifter	16 784	1 555
Övriga kortfristiga skulder	0	300
Medlemmars reparationsfond/inre fond	68 672	71 753
Summa övriga kortfristiga skulder	105 448	76 885
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	71 753	70 447
Uttag under året	-3 861	-1 814
Avsättning	780	3 120
Utgående värde	68 672	71 753
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	35 928	52 567
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	8 982	13 142
Upplupna räntekostnader	7 545	8 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 932	17 963
Förskottsbetalda hyror och avgifter	183 076	187 498
Avtalsplacerade betalningar	6 577	6 597
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	277 040	285 948

e

24/11-20
Norrköping



Daniel Åhs



Tobias Lagander



Peter Erlandsson



Ellinor Nilsson



Martin Eriksson



Selveta Hodzic

24/11-20
Vår revisionsberättelse har lämnats



Göran Esbjörnsson
Av föreningen vald revisor



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831 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.

Norrköping den 24/11 2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Göran Esbjörnsson
Av föreningen vald revisor

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 omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bunden 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 fodringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavande och eventuell handkassa.

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 fond 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 bostadsrätten 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.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

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.