



HSB Brf Eken i Nynäshamn



ÅRSREDOVISNING 2019



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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Eken i Nynäshamn

Org.nr. 716422-1009

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-12-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kronan 1 i Nynäshamns kommun, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1993.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
24	bostäder (bostadsrätt)	1655
1	lokaler (bostadsrätt)	27

Fastigheterna Kronan 1,2 och 3 delar på följande platser:

78	p-platser
36	garageplatser

Fastigheterna Kronan 1,2 och 3 samutnyttjar följande lokaler:

uthyrningslägenhet/övernattningslägenhet
föreningslokal
lokal för rekreation (bastu, gym)

Fastighetens tvättstuga används även av HSB, Floravägen 15.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-22. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 25 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Gunilla Almquist Johansson	ordförande
Per-Åke Ekström	vice ordförande
Karin Wiberg	sekreterare
Laila Sjösten	ledamot
Anne-Marie Johansson	ledamot, sekreterare del av året.
Elinor Lindström	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunilla Almquist Johansson, Laila Sjösten och Anne-Marie Johansson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Inger Strömberg, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Inger Tevemark som ordförande, samt Inga Liljander

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Gunilla Almquist Johansson med Per-Åke Ekström som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Laila Sjösten.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag;

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Ellevio/Los Energi AB	Elavtal
Värmevärden	Fjärrvärme
Nynäshamns Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor/ComHem	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar
Egain	Energioptimering av värmesystem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-05-13. Vid besiktningen framkom att: Fastigheten är i gott skick och att inga större behov av underhåll finns just nu. Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusentals kronor</u>
2020	ev, byte av tvättmaskin	42 tkr
2021	underhåll av v-kanaler	27 tkr
2022	ev.byte av termostatventiler	140 tkr
2023	ev.byte av styr-och reglerenhet	12 tkr
2024	OVK	13tkr

Föreningen har även en gemensam underhållsplan med kvarteret Kronan. Under 2020 beräknas våra gemensamma åtgärder till 60 tkr och under den kommande 5-årsperioden beräknas gemensamt underhåll till ca 1 000 tkr, varav Brf Ekens del är 18,9 %.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Styrelsen har för att säkerställa sitt underhållsansvar som fastighetsägare anlitat Enspecta AB för lägenhetstillsyn. Genom regelbunden tillsyn upptäcks fel och brister som kan åtgärdas innan skador och olyckor inträffar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 867 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inte på något behov av höjning av avgifterna. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 063 314 kr. Under året har föreningen amorterat 114 696 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 79 år.

Under året har ett av föreningens lån hos Handelsbanken villkorsändrats. Styrelsen valde att teckna ett 5-årigt lån till 0,70 % ränta och höjde amorteringsnivån till 2 %. Två procent anses vara en lämplig nivå för amortering.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god.

En ny flerårsprognos av föreningens ekonomi kommer att göras under året.

Höjning av avgifterna kan komma att behövas på sikt. >

Väsentliga avtal

Jouravtal med Securitas

Avtal om vinterväghållning med Z Bygg/Nikola Zvikovic

Avtal med Caltan för trappstädning

Avtal med Elservice för löpande underhåll i tvättstugan

Avtal med Nynässotaren för underhåll av ventilationen

Aktiviteter

För studieverksamheten har Laila Sjösten ansvarat. En promenadgrupp finns sedan många år där ca 10 personer deltar. Gruppen träffas på måndagar, promenerar tillsammans och efter promenaden har vi en gemensam kaffestund.

Laila har tillsammans med funktionärerna Viola Ekström och Lena Nordberg anordnat festlig lunch med ärtsoppa under vintern och trevlig samvaro med mat på terrassen under sommaren. En trevlig vinprovning har också genomförts.

Medlemmarna har under året även bjudits på adventskaffe och julkväll med buffé.

De flesta medlemmarna deltar i dessa aktiviteter.

Laila Sjösten ansvarar även för information till nyinflyttande. Alla nyinflyttade får personliga besök och informationsmaterial och vid behov även en rundvandring.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Under året har ett 5-årigt avtal tecknat med Egain, ett svenskt teknikbolag med spetskompetens inom energioptimering av bostadshus. Avsikten är att vi som boende skall få ett jämnare inomhusklimat, tryggare drift, lägre driftskostnad och samtidigt bidra till en bättre miljö.

Systemet går igång när utomhustemperaturen är under 15 grader. Tillsammans med Kronan 2 och 3 har det bestämts att värmen i våra lägenheter skall vara mellan 21,5–22,5 grader.

Medeltemperaturen i lägenheterna var under v. 51, 22,3 grader.

Under perioden fram till v. 51 har föreningen tillsammans med Kronan 2 och 3 gjort en besparing på 3,2%.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 32. 

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	884	881	862	812	878
Resultat efter finansiella poster, tkr	75	-100	12	-86	-20
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	867	867	867	862	862
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	202	177	209	167	200
Energikostnad, kr/m ² (el, värme, vatten)	201	211	199	206	191
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	111	115	135	146	192
Belåning /m ² totalyta, kr	5 388	5 455	5 523	5 591	5 622
Räntekänslighet %	6	6	6	7	7
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 187	2 283	2 383	2 510	2 525
Soliditet, %	47,1%	46,8%	46,7%	47,0%	46,6%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 980 023	0	2 283 388	3 142 719	-100 220	8 305 910
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond 2018			54 800	-54 800		
lanspråktagande av yttre fond 2018			-151 325	151 325		
Balanserad i ny räkning				-100 220	100 220	
Årets resultat					74 812	
Belopp vid årets slut	2 980 023	0	2 186 863	3 139 024	74 812	8 380 722

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 139 024
Årets resultat	74 812
Summa till stämmans förfogande	3 213 836

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-35 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	19 999
Balanseras i ny räkning	3 198 835 

RESULTATRÄKNING

 2019-01-01
2019-12-31

 2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 1 487 034 1 482 538

Summa rörelseintäkter
1 487 034 1 482 538
Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -749 466 -804 518

Övriga externa kostnader

Not 4 -75 603 -40 373

Underhåll enligt plan

Not 5 -19 999 -151 325

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -136 460 -145 569

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -245 255 -246 885

Övriga rörelsekostnader

Not 8 -900 -1 106

Summa rörelsekostnader
-1 227 683 -1 389 776
Rörelseresultat
259 351 92 762
Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

1 694 873

Räntekostnader och liknande resultatposter

-186 233 -193 855

Summa finansiella poster
-184 539 -192 982
Årets resultat
74 812 -100 220

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	16 682 228	16 894 937
Inventarier och installationer	Not 10	2 379	8 891
Summa materiella anläggningstillgångar		16 684 606	16 903 828

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

16 685 106	16 904 328
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		415 712	177 942
Övriga kortfristiga fordringar		15 337	13 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	72 422	64 939
Summa kortfristiga fordringar		503 471	256 032

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	604 481	500 000
Summa kortfristiga placeringar		604 481	500 000

Bank

Summa kassa och bank	Not 14	0	103 119
		0	103 119

Summa omsättningstillgångar

1 107 952	859 151
------------------	----------------

Summa tillgångar

17 793 059	17 763 479
-------------------	-------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	2 980 023	2 980 023
Fond för yttre underhåll	2 186 863	2 283 388
Summa bundet eget kapital	5 166 886	5 263 411

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 139 024	3 142 719
Årets resultat	74 812	-100 220
Summa fritt eget kapital	3 213 836	3 042 499

Summa eget kapital

8 380 723	8 305 910
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 062 418	6 268 314
Summa långfristiga skulder		7 062 418	6 268 314

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 000 896	2 909 696
Leverantörsskulder		149 782	66 520
Aktuell skatteskuld	Not 16	26	816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	199 214	212 223
Summa kortfristiga skulder		2 349 918	3 189 255

Summa skulder

9 412 336	9 457 569
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

17 793 059	17 763 479
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 24-94 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 900 344 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig. X

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 435 560	1 435 560
	Hysesintäkt garage och bilplatser	45 394	45 122
	Hysesintäkt övrigt	2 834	3 005
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 246	-1 150
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	1
		1 487 034	1 482 538

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-46 259	-59 191
	El	-72 871	-68 249
	Uppvärmning	-175 101	-189 109
	Vatten	-89 756	-97 982
	Renhållning	-32 900	-31 904
	TV, bredband, iptelefoni	-15 261	-15 362
	Obligatoriska besiktningar	-482	0
	Serviceavtal	-39 388	-50 419
	Hissar serviceavtal & besiktning	-1 786	-1 721
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-118 477	-125 082
	Förvaltningskostnader	-92 868	-94 581
	Försäkringar	-23 360	-22 177
	Fastighetsskatt	-33 048	-33 838
	Övriga driftskostnader	-7 909	-14 903
		-749 466	-804 518

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 038	-9 200
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 803	0
	Föreningsverksamhet	-9 174	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-1 645
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 127	-5 739
	Konsulter	-13 880	-561
	Förbrukningsinventarier	-7 883	-4 013
	Medlemsavgifter HSB	-12 280	-12 280
	Stämma och styrelse	-9 978	-5 495
	Arrende, hyra, leasing	-1 440	-1 440
		-75 603	-40 373

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-4 938	-19 850
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-8 891	-29 692
Underhåll installationer	0	-39 215
Underhåll tak	0	-62 568
Underhåll mark och utemiljö	-6 170	0
	<u>-19 999</u>	<u>-151 325</u>

Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-108 760	-108 417
Övriga arvoden	-4 500	-4 000
Övriga personalkostnader	-7 700	-10 938
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-12 000	-11 285
Utbildning	0	-7 429
	<u>-136 460</u>	<u>-145 569</u>

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-242 876	-239 446
Installationer	0	-827
Inventarier	-2 379	-6 612
	<u>-245 255</u>	<u>-246 885</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Övriga rörelsekostnader	-900	-1 106
	<u>-900</u>	<u>-1 106</u>

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 578 135	25 145 752
Omklassificering installation till byggnad	8 269	0
Årets investering installation	26 033	432 383
Ingående anskaffningsvärde mark	1 737 600	1 737 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 350 037	27 315 735

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 420 798	-10 181 352
Omklassificering, ack avskrivningar installationer	-4 135	0
Årets avskrivningar byggnader	-242 876	-239 446
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 667 809	-10 420 798

Utgående bokfört värde

Bokförda värden byggnader	14 944 628	15 157 337
Bokförda värden mark	1 737 600	1 737 600

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1993	13 800 000	4 136 000	17 936 000	14 715 000
Lokaler		240 000	52 000	292 000	175 000
		14 040 000	4 188 000	18 228 000	14 890 000

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

Ingående anskaffningsvärden	34 474	27 338
Årets investeringar	0	7 136
Omklassificering installation till byggnad	-8 269	0
Utgående anskaffningsvärden	26 205	34 474
Ingående avskrivningar	-25 583	-18 144
Omklassificering ack avskrivningar installation till byggnad	4 135	-7 439
Årets avskrivning	-2 379	0
Utgående avskrivningar	-23 827	-25 583
Utgående bokfört värde	2 378	8 891

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Upplupna ränteintäkter		0	73
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 422	64 866
		<u>72 422</u>	<u>64 939</u>

Not 13 Kortfristiga placeringar			
HSB fastränteplacering		0	500 000
SBAB		604 481	0
		<u>604 481</u>	<u>500 000</u>

Not 14 Bank			
SBAB		0	103 119
		<u>0</u>	<u>103 119</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,83%	2020-06-01	1 880 200	20 000
Stadshypotek AB		2,32%	2023-03-01	1 379 589	14 484
Stadshypotek AB		2,54%	2026-01-30	3 008 525	50 212
Stadshypotek AB		1,07%	2024-10-30	2 795 000	56 000
				<u>9 063 314</u>	<u>140 696</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 062 418**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 562 784

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 359 834

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 21 000 000 21 000 000

varav i eget förvar 10 000 000 10 000 000

Summa ställda säkerheter 11 000 000 11 000 000

Not 16	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	26	816
		<u>26</u>	<u>816</u>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	29 331	33 012
	Upplupna räntekostnader	16 702	15 498
	Upplupen revision	10 000	9 100
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	120 430	110 845
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 751	43 768
		<u>199 214</u>	<u>212 223</u>

Eventualförpliktelser

Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser

Nynäshamn / 2020

Anne-Marie Johansson

Elinor Lindström

Gunilla Almquist Johansson

Karin Ingrid Wiberg

Laila Sjösten

Per-Åke Ekström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-13

Inger Strömberg

Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed

 BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken i Nynäshamn, org.nr. 716422-1009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken i Nynäshamn för år 2019.

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 2019 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 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 Eken i Nynäshamn för år 2019 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:

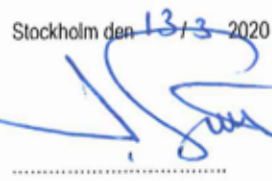
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 13/3 2020


Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Inger Strömberg
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 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 omförelse 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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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.

