



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF EKHAMRA

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Ekhamra i Södertälje, 715600-2136 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flundran 4 som byggdes år 1972, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår

Bostäder och lokaler

Samtliga 118 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 8 260 kvm. Föreningen har 2 föreningslokaler med den totala lokalytan 142 kvm. Föreningen har en komersiell lokal med yta 55 kvm och 10 förråd som upplåts med hyresrätt.

Styrelse

Dan Björklund	Ordförande
Kai Kaivos	Ledamot
Almira Halilovic	Ledamot
Ingrid Svensk	Ledamot
Aino Kindströmmer	Ledamot
Gunnar Hedlund	Ledamot
Inger Hellström	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dan Björklund, Ingrid Svensk och Aino Kindströmmer. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Carin Sandberg med Harifa Rizvanovic som suppleant samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Valberedningen består av Kirsti Eriksson som ordförande och Maja-Lisa Niemi, Eesha Gupta som ledamöter.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 19 maj 2020. På stämman deltog 31 medlemmar varav 31 röstberättigade.

Anställda

Föreningen har en arvoderad vicevärd.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

Uppdrag

HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening	Teknisk förvaltning, snöröjning, sandupptagning. Avtal om hemsida
Telge Nät AB	Vatten och avlopp, Nätkostnader el
Telge Energi	Fjärrvärmeleveranser
Entelios	El-leverans till hela fastigheten inkl. lägenetselen
Telge återvinning AB	Hämtning av avfall från soprum, hämtning av återvinningsprodukter från miljörummet.
KT-städ	Städning allmänna utrymmen.
P W Hiss & El	Serviceavtal för hissar och garageport.
C-sam del av Telia	Leverantör av TV-kanaler. Månadsavgiften för grundutbudet på kanalerna betalas kollektivt. Internet Access + IP telefoni
Protector	Fastighetsförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår vilket innebär att enskild medlem inte behöver lägga till detta i hemförsäkringen.
Trädgårdsprakt AB	Trädgårdsskötsel
VVS Analys AB	Serviceavtal för ventilation, styr och regler.
Securitas fastighetsjour	Jour kvällar och helger. Under kontorstid gäller HSB felanmälan.
Kiwa Inspekta AB	Utför av myndighet föreskrivna tredje parts besiktningar av hissar.
Övriga avtal	Telefonabonnemang med Telia. Serviceavtal med Ricoh angående kopieringsmaskin.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2020-11-15.

Årets utförda investeringar

Föreningen har installerat en Solcellsanläggning på 70.4 kWp på föreningens yttertak, slutbesiktning ska ske 2021.

Årets utförda underhåll

Fuktsäkring har utförts på utsidan av källargången mellan hög och låghuset. Samtidigt har installerats en automatisk dräneringspump för bortledning av inrinnande vatten.

Åtgärder på lägenheter med underkända ventilationsanläggningar pågår. På grund av Covid-19 har arbetet tillfälligt avstannat.

Utanför garaget har en dagvattenbrunn installerats för bortledning av dagvatten. Gårdsplanens dagvattenbrunnar har barnsäkrats och planteringarna på gårdsplanen har setts över.

Årsavgifter

Årsavgifterna för lägenheterna ökar 1% under 2021. Övriga avgifter är oförändrade.

Medlemsinformation

Under året har 10 överlåtelse skett. Föreningen hade 153 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad, tkr
Fönster	2023	7 000
Stammar	2026	
El	2026	
Fasad	2027	
Värme	2033	
Yttertak	2038	
Ventilation	2039	
Hissar	2048	

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Källargolven målas om	2021	200
Väggar och tak i höghuset entréplan får ny ytbeläggning	2021	100
Ny tvättmaskin och torkskåp	2021	175

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 381 500		5 354 168	3 117 319	1 717 405
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			1 800 000	-1 800 000	
Uttag ur yttre fond			-299 561	299 561	
Balanseras i ny räkning				1 717 405	-1 717 405
Årets resultat					1 736 237
Vid årets utgång	1 381 500		6 854 607	3 334 285	1 736 237

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	5 915 828	5 895 197	5 872 951	5 913 350	5 723 709
Årets resultat	1 736 237	1 717 405	1 907 073	1 329 489	546 221
Soliditet %	93	91	80	76	63
Likviditet %	446	286	264	280	270
Snittränta lån den 31/12 %	-	-	0,9	0,7	1,1
Räntekänslighet %	-	-	0,3	0,3	0,6
Årsavgift i kr/ kvm	637	637	628	622	609
Skuldsättning i kr/ kvm	-	-	158	162	333
Sparande i kr/ kvm	272	281	284	279	
Energikostnad i kr/ kvm	142	150	154	152	

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

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

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 973 326	3 066 761
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		5 915 828	5 895 197
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		3 621	2 351
Minskning av kortfristiga fordringar			93 675
Summa årets flöde in		5 919 449	5 991 223
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 985 324	-2 873 529
Övriga externa kostnader		-417 315	-410 281
Underhåll enligt plan		-207 936	-299 561
Personalkostnader		-231 897	-248 904
Köp av anläggningstillgångar		-653 863	-797 447
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-	-4 463
Ökning av kortfristiga fordringar		-393 087	-
Minskning av kortfristiga skulder		-101 251	-125 952
Amortering av lån			-1 324 521
Summa årets flöde ut		-4 990 673	-6 084 658
Summa av kassaflödet		928 776	-93 435
Likvida medel vid årets början		2 973 326	3 066 761
Likvida medel vid årets slut		3 902 102	2 973 326

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 334 285
Årets resultat	1 736 237
Summa	<u>5 070 522</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-207 936
Överföring till yttre fond	1 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>4 278 458</u>
	5 070 522

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	5 915 828	5 895 197
Summa rörelseintäkter		5 915 828	5 895 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 985 324	-2 873 528
Övriga externa kostnader	4	-417 315	-410 281
Underhåll enligt plan	5	-207 936	-299 561
Personalkostnader och arvoden	6	-231 897	-248 904
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 740	-343 406
Rörelseresultat		1 732 616	1 719 517
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 621	2 351
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-4 463
Resultat efter finansiella poster		1 736 237	1 717 405
Årets resultat		1 736 237	1 717 405

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 841 576	9 325 483
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	136 901	171 126
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		831 256	-
		<u>9 809 733</u>	<u>9 496 609</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 810 233</u>	<u>9 497 109</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 824	3 338
Övriga fordringar		14 059	23 739
Avräkningskonto HSB Södertälje		3 887 102	2 958 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	571 833	185 552
		<u>4 492 818</u>	<u>3 170 955</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	15 000	15 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 507 818</u>	<u>3 185 955</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 318 051</u>	<u>12 683 064</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 381 500	1 381 500
Fond för yttre underhåll		6 854 607	5 354 168
		<u>8 236 107</u>	<u>6 735 668</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 334 285	3 117 319
Årets resultat		1 736 237	1 717 405
		<u>5 070 522</u>	<u>4 834 724</u>
Summa eget kapital		<u>13 306 629</u>	<u>11 570 392</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		299 789	382 202
Skatteskulder		15 462	9 680
Övriga kortfristiga skulder	11	52 794	45 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	643 377	674 921
		<u>1 011 422</u>	<u>1 112 672</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 318 051</u>	<u>12 683 064</u>

Noter

Not 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.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Markanläggningar och inventarier skrivs av med 10 % per år.

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

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 263 704	5 263 704
Hyrer, förråd	13 500	12 875
Hyrer, garage	158 100	160 500
Hyrer, lokaler	78 120	78 120
Hyrer, P-platser	97 800	98 460
Hyrer, övriga objekt	600	1 700
Elavgifter	284 174	293 737
Hyresbortfall	-5 592	-7 400
Försäkringsersättningar	25 422	-6 499
Summa	5 915 828	5 895 197

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	403 747	458 823
Fastighetsskötsel	391 065	474 117
Försäkringar	131 938	120 491
Kabel-tv/ bredband	157 260	157 324
Kommunal fastighetsavgift	181 078	175 296
Löpande underhåll	410 356	256 303
Sophantering	183 682	183 291
Uppvärmning	789 586	802 540
Vatten och avlopp	232 001	225 057
Övrigt	104 611	20 286
Summa	2 985 324	2 873 528

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier		8 077
Administrativ/ekonomisk förvaltning	226 328	222 048
Föreningsverksamhet	1 569	2 115
Föreningsstämma/ styrelsemöte	3 742	12 947
Konsultarvoden	86 925	21 000
Bankkostnader		9 000
Kreditupplysningar	1 719	2 250
Kontorsmaterial och trycksaker	338	1 537
Medlemsavgift HSB	40 400	40 400
Pantförskrivningsavgifter	6 241	14 295
Postbefordran	9 584	803
Revisionsarvoden	11 000	10 500
Telefoni		8 851
Överlåtelseavgifter	12 925	13 956
Övrigt	16 544	42 502
Summa	417 315	410 281

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder		86 661
Garage		68 250
Installationer	27 436	130 000
Dränering	156 000	14 650
Entréportar	24 500	
Summa	207 936	299 561

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	106 400	94 700
Arvode, föreningsvald revisor	2 200	2 200
Arvode, vicevärd	51 000	51 500
Löner till anställda	27 225	37 050
Övriga arvoden	8 100	10 025
Sociala avgifter	34 572	45 554
Övriga personalkostnader	2 400	7 875
Summa	231 897	248 904

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2091.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1972

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	15 179 081	14 381 634
Ingående anskaffningsvärden mark	1 139 000	1 139 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	296 589	296 589
Årets investering byggnader	222 607	797 447
Erhållet bidrag hissar	-400 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 437 277	16 614 670
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 289 187	-6 980 006
Årets avskrivningar	-306 514	-309 181
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 595 701	-7 289 187
Redovisat värde vid årets slut	8 841 576	9 325 483
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	70 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 149 000	1 149 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	132 000	132 000
Summa	99 281 000	99 281 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	395 636	395 636
Utgående anskaffningsvärde	395 636	395 636
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-224 510	-190 285
Årets avskrivning enligt plan	-34 225	-34 225
Utgående avskrivning enligt plan	-258 735	-224 510
Utgående redovisat värde	136 901	171 126

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	171 833	185 552
Upplupna intäkter, bidrag hissar	400 000	
Summa	571 833	185 552

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	15 000	15 000
Summa	15 000	15 000

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	12 474	10 728
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	5 292	5 292
Personalens källskatt	19 079	16 845
Övrigt	15 949	13 004
Summa	52 794	45 869

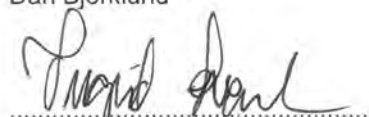
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

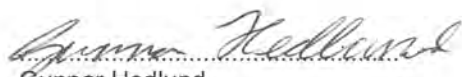
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	474 115	499 448
Upplupna arvoden	7 812	20 968
Övriga upplupna kostnader	161 450	154 505
	643 377	674 921

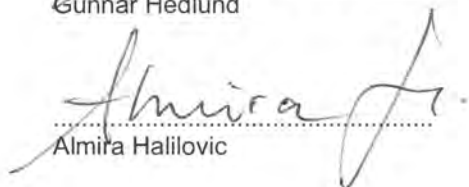
Underskrifter

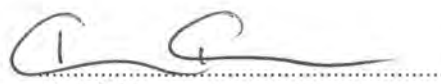
Södertälje den 8/4-21


.....
Dan Björklund


.....
Ingrid Svensk


.....
Gunnar Hedlund


.....
Almira Halilovic


.....
Kai Kaivos


.....
Inger Hellström


.....
Aino Kindströmmer

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-15


.....
Carin Sandberg
Av föreningen vald revisor


.....
Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekhamra i Södertälje, org.nr. 71600-2136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekhamra i Södertälje för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Ekhamra i Södertälje för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2021


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Carin Sandberg
Av föreningen vald revisor

HSB:s Brf Ekhamra i Södertälje

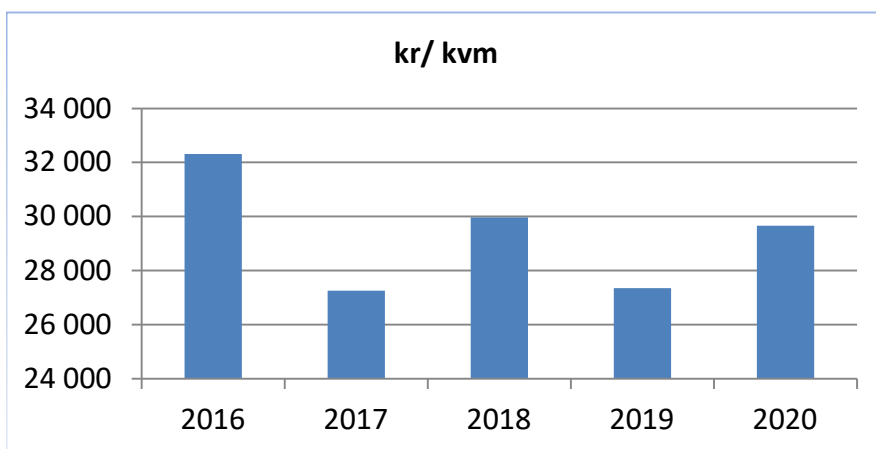
Fakta och statistik 2020

Fritidsverksamheten

- På grund av coronaepidemin har inte någon vårstädning utförts av medlemmarna.
- Julkaffet med lussekatter har av samma anledning ställts in
- Föreningens medlemsblad "Ekenbulletinen" har getts ut 3 gånger
- Vice-värds kontoret är stängt under coronapandemin

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Tidigare års betydande underhåll

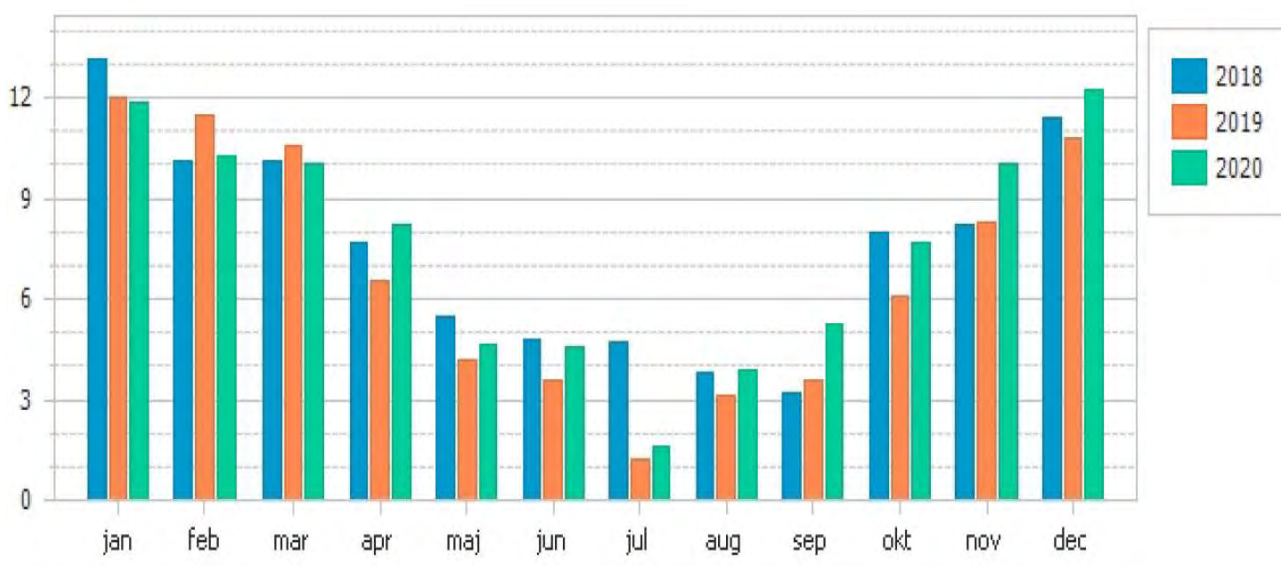
Inglasning av balkonger	1988
Aluminunfönster med isolerglas installerad	1989
Radiator i badrummen utbytt mot handdukstork	1992
Våningsplanens golv och väggar ny ytbeläggning	1999
Ytterdörrar inkl. karmar utbytta till stålytterdörrar	2000
Individuell mätning av elförbrukning	2004
Tilläggsisolering av vindar	2004
Ny garageport med fjärrstyrning	2006
Utebelysning utbytt kompletterad med pollare	2008
Gårdsplanen upprustats kompletterad med stenmur	2009
Tvättstugornas ytbeläggning utbytt	2009
Yttertaken försedd med ny takbeläggning	2013
Undercentralen med styrsystem utbytt	2013
Ventilationsanlägg. med värmeväxlare utbytt	2014
Installation av postboxar	2015
Miljörum och uterum inrättats	2016
Stamventiler och radiatorventiler utbytta	2016
Gårdsplanen och p-platser ny asfalt	2017
Helt nya hissar installerade	2018
Nya elmätare installerat i lägenheterna	2019
Brandgasventilation installerat i hisschakten	2019
Solcellsanläggning installerad på taken	2020

Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolymp det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder. Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2018	2019	2020
Energivolymp i kWh/m ²	81	79	90

Fjärrvärme (kWh/m2 uppvärmd), normalårskorrigerat



NOTERINGAR

NOTERINGAR

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 föreningsstämmans 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.

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.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje