



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB BRF EKEN

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 Eken i Södertälje, 715600-0155, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### 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 Eken 3, byggdes år 1934 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår ej.

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 19 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 876 kvm. Föreningen har 2 lokaler med den totala lokalytan 68,5 kvm. På föreningens fastigheter finns totalt 15 parkeringsplatser vilka hyrs ut till medlemmarna samt en hyresgäst.

#### Styrelse

Niko Nykänen	Ordförande
Johan Ahlskog	Sekreterare
Siri Östblom Köster	Ledamot
Dennis Lindahl	Ledamot
Andreas Pettersson	Ledamot
Kristina Tällö	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har varit Lena Zozulyak från BoRevision AB utsedd av HSB Riksforbund.

#### Valberedning

Valberedningen består av Styrelsen

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-30.

## 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	Fastighetskötsel
Tele2	Kabel TV
Jonssons fastighetsjour	Jour
Telenor	Bredband

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2021-10-15

### Årets utfört underhåll

Underhåll av gården.

### Årets investeringar

Inga investeringar gjorda under året.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 1 % inför 2022.

### Medlemsinformation

En överlåtelse har skett under året. Föreningen hade 25 medlemmar vid årets utgång.

## Framtida investeringar och underhåll

Kostnad och år är antaganden gjorda 2021.

### Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad
Värme	2022	200 tkr
Fönster	2031	650 tkr
Stammar	2038	2 milj
EI	2038	500 tkr

### Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad
Målning tvättstuga	2022	50 tkr

### Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	26 895	856 251	24 846	147 309
<b>Resultatdisposition</b>				
Reservering till yttre fond		36 000	-36 000	
Uttag ur yttre fond		-		
Balanseras i ny räkning			147 310	-147 309
Årets resultat				63 254
<b>Vid årets utgång</b>	<b>26 895</b>	<b>892 251</b>	<b>136 156</b>	<b>63 254</b>

### Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Intäkter	822 245	881 271	850 576	821 079	805 168
Årets resultat	63 254	147 309	45 591	31 001	121 383
Soliditet %	34	32	29	25	27
Likviditet %	215	176	118	63	266
Snittränta lån den 31/12 %	1,7	1,9	1,6	3,1	2,5
Räntekänslighet %	2,4	2,5	2,6	2,6	2,7
Årsavgift i kr/ kvm	895	895	895	869	869
Skuldsättning i kr/ kvm	2 023	2 070	2 118	2 428	2 469
Sparande i kr/ kvm	197	261	192	173	252
Energikostnad i kr/ kvm	209	195	200	198	195

**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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>546 442</b>	<b>331 282</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		822 245	881 271
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		518	360
Minskning av kortfristiga fordringar		-	54 451
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>822 763</b>	<b>936 082</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-468 181	-467 177
Övriga externa kostnader		-103 319	-98 535
Underhåll enligt plan		-23 400	-
Personalkostnader		-29 963	-35 751
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-35 359	-33 573
Ökning av kortfristiga fordringar		-38 313	-
Minskning av kortfristiga skulder		-14 447	-40 894
Amortering av lån		-44 992	-44 992
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-757 974</b>	<b>-720 922</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>64 789</b>	<b>215 160</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>546 442</b>	<b>331 282</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>611 231</b>	<b>546 442</b>

## Resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	136 156
Årets resultat	63 254
Summa	<u>199 410</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-23 400
Överföring till yttre fond	36 000
Balanseras i ny räkning	186 810
	<u>199 410</u>

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	822 245	881 271
<b>Summa rörelseintäkter</b>		822 245	881 271
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-468 181	-467 177
Övriga externa kostnader	4	-103 320	-98 535
Underhåll enligt plan	5	-23 400	-
Personalkostnader och arvoden	6	-29 963	-35 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 286	-99 286
<b>Rörelseresultat</b>		98 095	180 522
Ränteintäkter och liknande resultatposter		518	360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 359	-33 573
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		63 254	147 309
<b>Årets resultat</b>		63 254	147 309

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	2 607 685	2 706 971
		<u>2 607 685</u>	<u>2 706 971</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 608 185</u>	<u>2 707 471</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		65 212	27 917
Övriga fordringar		1 255	952
Avräkningskonto HSB Södertälje		611 231	546 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	25 693	24 978
		<u>703 391</u>	<u>600 289</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>703 391</u>	<u>600 289</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 311 576</u>	<u>3 307 760</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 895	26 895
Fond för yttre underhåll		892 251	856 251
		<u>919 146</u>	<u>883 146</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		136 156	24 846
Årets resultat		63 254	147 309
		<u>199 410</u>	<u>172 155</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 118 556</u>	<u>1 055 301</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	672 177	1 212 826
		<u>672 177</u>	<u>1 212 826</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 238 257	742 600
Leverantörsskulder		64 647	107 218
Skatteskulder		2 876	2 842
Övriga kortfristiga skulder	10	20 661	47 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	194 402	139 387
		<u>1 520 843</u>	<u>1 039 633</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>3 311 576</u>	<u>3 307 760</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.

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 1 459 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	784 380	784 380
Hyror, lokaler	24 000	48 700
Hyses bortfall lokaler	-27 500	
Hyror, P-platser	37 680	42 990
Övriga intäkter	3 685	5 201
<b>Summa</b>	<b>822 245</b>	<b>881 271</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Elavgifter	32 409	31 094
Fastighetsskötsel	54 229	56 171
Försäkringar	17 853	15 214
Kabel-tv/ bredband	47 882	47 246
Kommunal fastighetsavgift	33 431	32 861
Löpande underhåll	17 950	34 871
Sophantering	44 903	42 699
Uppvärmning	165 151	152 867
Vatten och avlopp	53 097	52 980
Övriga driftskostnader	1 276	1 174
<b>Summa</b>	<b>468 181</b>	<b>467 177</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	65 748	64 344
Föreningsstämma/ styrelsemöte		2 569
Konsultarvoden	2 018	1 974
Kontorsmaterial och trycksaker		1 682
Medlemsavgift HSB	10 700	10 700
Pantförskrivningsavgifter	1 429	1 890
Postbefordran	1 575	1 575
Revisionsarvoden	9 875	10 300
Vicevärd/ förvaltare	4 307	-
Överlåtelseavgifter	2 380	2 345
Övriga förvaltningskostnader	5 288	1 156
<b>Summa</b>	<b>103 320</b>	<b>98 535</b>

#### Not 5 Underhåll enligt plan

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Underhåll gård	23 400	
<b>Summa</b>	<b>23 400</b>	

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvode, styrelse	13 200	12 600
Arvode, vicevärd	9 600	9 600
Sociala avgifter	7 163	13 551
<b>Summa</b>	<b>29 963</b>	<b>35 751</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2059.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1934

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	3 972 264	3 972 264
Ingående anskaffningsvärden mark	9 500	9 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 981 764</b>	<b>3 981 764</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 274 793	-1 175 507
Årets avskrivningar	-99 286	-99 286
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 374 079</b>	<b>-1 274 793</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 607 685</b>	<b>2 706 971</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	493 000	493 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	3 063 000	3 063 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	78 000	78 000
<b>Summa</b>	<b>10 034 000</b>	<b>10 034 000</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	25 693	24 978
<b>Summa</b>	<b>25 693</b>	<b>24 978</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2021-12-31	2020-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Handelsbanken Hypotek	1,33	2023-03-01	686 709	701 241
Nordea Hypotek	2,05	2022-09-21	1 223 725	1 254 185
<b>Summa</b>			<b>1 910 434</b>	<b>1 955 426</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	44 992
Nästa års låneomsättning (exkl.amortering) uppgår till	<b>1 193 265</b>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>672 177</b>
	1 910 434

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	179 968
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	1 685 474

## Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	2 448 000	2 448 000
<b>Summa</b>	<b>2 448 000</b>	<b>2 448 000</b>

## Not 10 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lagstadgade sociala avgifter		12 630
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	16 710	16 710
Personalens källskatt		12 060
Redovisningskonto för moms		2 235
Övriga	3 951	3 951
<b>Summa</b>	<b>20 661</b>	<b>47 586</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	77 717	67 180
Upplupna räntekostnader	1 781	2 003
Övriga upplupna kostnader	61 241	46 503
Upplupna arvoden och sociala avgifter	53 663	23 701
	<b>194 402</b>	<b>139 387</b>

## Underskrifter

Södertälje den .....

.....  
Niko Nykänen

.....  
Johan Ahlskog

.....  
Andreas Pettersson

.....  
Dennis Lindahl

.....  
Kristina Tällö

.....  
Siri Östblom Köster

.....

.....

Min revisionsberättelse har lämnats den .....

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken i Södertälje, org.nr. 715600-0155

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken i Södertälje för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eken i Södertälje för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2022

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





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## 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.

