



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Ekbacken i Sundbyberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

Styrelsen för HSB's Brf Ekbacken i Sundbyberg i Sundbybergs kommun, org. nr. 715200-0290, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

Föreningen bildades och registrerades 1961-07-03 under beteckningen "HSB's i Sundbyberg Brf Ekbacken" som lagfaren ägare, vilket senare orsakat problem. Tillrättaläggande skedde vid besök på Solna Tingsrätt 1995-10-23 då beteckningen "HSB's Brf Ekbacken i Sundbyberg" fastställdes med organisationsnummer enligt ovan. Föreningens nu gällande stadgar registrerades av Bolagsverket 2005-05-06.

Förvaltningsberättelse

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Fjällnäset nr 5 och 6 i Sundbybergs kommun. Av föreningens 65 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Av föreningens 1 lokal disponeras av föreningen.

Medlemmar

Föreningen har 91 medlemmar.
Under året har 5st lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Rolf Bergström, ordförande
Anders Bruske, vice ordförande
Rickard Norman, ledamot/kassör
Jacob Mueller, sekreterare
Elin Gellerfeldt Wahlqvist, utsedd av HSB Stockholm
Suppleanter har varit:
Ulrika Plane
Johan Kjellberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jacob Mueller, Rolf Bergström och Ulrika Plane.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Rolf Bergström, Anders Bruske, Jacob Mueller och Rickard Norman, två i förening men med attesträtt var för sig.

Revisorer

Revisorer har varit Anders Genfors med Kjell Persson som suppleant, valda av föreningen, samt Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Linda Norman Torvang, Gun Carlsson och Anders Jakobsson (sammanställande).

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt Solna-Sundbyberg har varit Rolf Bergström, Anders Bruske och med Rickard Norman och Jacob Mueller som suppleanter.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-29.

Styrelsen har förutom kontinuerlig kontakt haft 12 protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Föreningen är genom avtal med HSB Stockholm ansluten till centraliserad skötsel och förvaltning av fastigheter, ekonomi, mark och städning.

Förvaltare har varit Hans Öhman.

Otis svarade för service av hissar.

Arvoden och löner

Arvoden till styrelse och revisor har utgått med 90700 kr inklusive externa uppdrag och möten.

Deltagande vid externa möten 2022-07-01--2023-06-30

Rolf Bergström 13st

Anders Bruske 7st

Rickard Norman 1st

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Historik om fastigheterna**1995**

- Underhållsplan som tidigare saknats i föreningen tas fram.
- Extra stämma angående renovering av badrum. Flertalet hushåll har senare renoverat sina badrum.
- Fönsterrenovering genomförs. Ytterbågarna ersätts av aluminiumbåge med 4 mm lågmissionsglas samt aluminiumkarmsidor.
- Byte av ventilgaller. Montering av tilluftsventiler ovanför fönster.
- Målning av plåttak på Albygatan 125, samt utvändigt målning av maskinrum på alla tre taken. - Plåtdetaljer ommålades.
- Hyreslokalen i källaren på Högklingavägen 7 saneras efter mögelskador.
- Vattenprov tas på värmesystemet. Värdena uppvisar normala värden för järnhalt och pH, ingen kopparkorrosion samt låg hårdhet.
- De tre tvättstugorna får varsin ny tvättmaskin.

1996

- Kodlås installeras till portarna.
- Alla tvättstugor får nya centrifuger. Radiatorventiler byts i alla lägenheter och lokaler.
- Antalet lägenheter utökas med en (1) då en hyreslokal på Högklingavägen 7 görs om till lägenhet.

1997

- Värmeväxlare och styrutrustning byts i 125:ans undercentral. Injustering av alla radiatorventiler och värmeväxlare.
- Arbete med badrumsrenovering utförs i många lägenheter.
- De sista tvättmaskinerna byts ut och torkskåp installeras i alla tvättstugor.
- OVK-besiktning genomförs med godkänt resultat (1997-10-01).

1998

- Installation av 18 st. motorvärmplatser.

1998-1999

- Renovering av fasader och balkonger.

1999

- Underhållsplanen uppdateras

2000

- Målning av golv och väggar i källare, tvättstugor, soprum och källarförråd. I samband med detta byts även dåliga avloppsrör ut.
- Återställning och förbättring av trädgården efter fasadrenoveringen.
- Avtal tecknas med Bredbandsbolaget om installation av bredbandsnät.
- En stor hyreslokal på Albygatan 125 delas vid en extrastämma. Ena delen fungerar fortfarande som hyreslokal och den andra som föreningslokal (2000 03 09).

2001

- Installation av bredbandsnät.
- Telefonjack installeras i nya föreningslokalen.
- Porslin och blandare byts ut i alla källare samt i föreningslokalen, även VVC-pumpar byts ut.

2002

- Ny trädgårdsbelysning installeras.
- Omläggning av markplattor vid entréerna till Albygatan 125 och 127.
- OVK-besiktning genomförs med godkänt resultat (2002 12 22).

2003

- Lekplatsen rustas upp med ett lekhus, ny mark och sandlåda samt två gunghästar.

2004

- Hissarna i samtliga tre hus totalrenoveras.
- En högtrycksspolning av avloppsstammar och tillhörande stickrör.
- Ommålning och renovering av plåttaket på 125:an.
- Omasfaltering av föreningens samtliga asfaltsytor.

2005

- Byte av belysningsarmaturer utomhus
- Uppgradering av fastigheternas kabeltevenät
- Byte av fastigheternas samtliga stamventiler till vattennätet

2006

- Sopnedkassen skrotades och nya sophus införskaffades till varje fastighet.
- Lägenhetsbesiktningar utfördes av styrelsen.

2007

- Hyreslokalen på Högklintavägen 7 omvandlades till bostadsrättslägenhet.

2008

- Byte av torktumlare i alla tre fastigheter.
- MC garage uppfördes på två parkeringsplatser.

2009

- Nya trappor utanför fastigheterna.
- Energideklaration utförd.
- OVK utförd.
- PCB-sanering utförd.

2010

- Sex nya tvättmaskiner två per fastigheter.
- Ny uteplats.
- Ny grill.
- Nya gräsmattor och planteringar.

2011

- Torkskåpen har energioptimerats.
- Nytt duschrum i föreningslokalen (fd. pannrummet).
- Frånluftsfläktar har bytts ut.

2012

- Infört sortering av matavfall.
- Uppfört ny stödmur och plantering vid hörnan Albygatan/Humblegatan.
- Lägenhetsbesiktningar utfördes av styrelsen.

2013

- Ommålning av plåttak och plåtkröning.
- Nytt staket runt lekplatsen.

2014

- Byte av kulvertledning mellan 125:an och 127:an.
- Tätning av vägg i panncentral.
- Rätat upp balkong rad i 127:an mot Albygatan.
- Rengöring av balkongutsidor.

2015

- OVK utförd
- Radonsanering av lokaler i 125:an
- Försäljning av lokal i 125:an har skett, lokalen har omvandlats till lägenhet
- Föreningslokalen har omvandlats till lägenhet
- Besiktning av avloppsstammar har skett, behov av stambyte föreligger
- Beslut om gruppanslutning för bredband taget, finansieras med höjda parkeringsavgifter

2016

- På en extrastämma den 27 april 2016 beslutades att genomföra ett stambyte i föreningen enl. styrelsens förslag.
- Förhandlingsupphandling genomfördes med Eskilstuna byggtjänst ang. stambytet.
- Lägenhetsbesiktningar genomfördes.
- Byte av värmesystemets ventiler.

2017

- Stambyte inklusive renovering av badrum och tvättstugor.
- Laddstolpe för elbil installerades.
- Relining av avloppsserviserna utfördes efter stambyte

2018

- OVK utförd
- Nya normalstadgar antagna

2019

- Trappor utanför 125:an och 127:an renoverade
- Justering av ventilation
- Nya avtal med HSB avseende administrativ-, ekonomi- och fastighetsförvaltning

2020

- Nya portar och dörrar i fastigheten
- Nytt passersystem installerat
- Målning av trapphus.
- Närvarostyrd trapphusbelysning

2021

- Utökade cykelparkeringar utomhus
- Ny uteplats och nya grillar
- Förbättrad belysning i lägenhetsförråd
- LED-belysning installerad utomhus

2022

- Renovering av anläggning för tvättmedelsdosering
- Installerat fler el-laddstolpar
- Extrastämma att införa IMD el
- Föreningen har nu en hemsida

2023

- Försäljning av tidigare lokal i 125:an
- Ny spalje vid grillplats
- Bytt undercentral i 125:an
- Rustat upp ny övernattningslägenhet i 127:an

Framtida planer för fastigheterna

- Införa IMD el

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 6,5% från 1/10-2023. Även hyror för p/platser höjdes.

Fritidsverksamhet

Vårstädning genomfördes.

Medlemsinformation

Brf Ekbacken Medlemsinfo har utkommit under verksamhetsåret. Redaktör är Anders Bruske.

Studieverksamhet

Styrelsens medlemmar har deltagit i ett antal olika externa aktiviteter.

Ekonomi

Brf Ekbackens ekonomi och likviditet är god.

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	3 306	3 319	3 287	5 030	3 290
Resultat efter finansiella poster i tkr	-615	229	18	1 250	162
Soliditet %	30%	31%	30%	29%	27%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 472 895	3 181 100	566 044	2 625 957	228 694
Reservering till fond 2022			175 000	-175 000	
Ianspråktagande av fond 2022			-87 083	87 083	
Balanserad i ny räkning				228 694	-228 694
Årets resultat					-615 382
Belopp vid årets slut	2 472 895	3 181 100	653 961	2 766 734	-615 382

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	2 766 734
Årets resultat	-615 382
	2 151 351
	2 151 351

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 854 651
Årets resultat	-615 382
Reservering till underhållsfond	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond	87 083
Summa till stämmans förfogande	2 151 351

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 151 351
-------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 306 468	3 318 691
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 380 335	-2 158 713
Övriga externa kostnader	Not 3	-138 834	-48 573
Planerat underhåll		-87 083	-19 375
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-140 174	-132 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-617 675	-579 003
Summa rörelsekostnader		-3 364 101	-2 938 029
Rörelseresultat		-57 633	380 662
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 453	10 251
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-570 202	-162 219
Summa finansiella poster		-557 750	-151 969
Årets resultat		-615 382	228 694

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	26 208 862	25 391 515
Pågående nyanläggningar	Not 8	88 500	396 798
		<u>26 297 362</u>	<u>25 788 313</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 564	1 564
		<u>1 564</u>	<u>1 564</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 298 926</u>	<u>25 789 877</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	450
Avräkningskonto HSB Stockholm		808 247	1 260 437
Övriga fordringar	Not 10	25 682	25 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	221 573	194 066
		<u>1 055 502</u>	<u>1 480 404</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	750 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	26 825	28 375
Summa omsättningstillgångar		<u>1 832 327</u>	<u>3 508 779</u>
Summa tillgångar		<u>28 131 252</u>	<u>29 298 656</u>

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 472 895	2 472 895
Upplåtelseavgifter	3 181 100	3 181 100
Yttre underhållsfond	653 961	566 044
	<u>6 307 956</u>	<u>6 220 039</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 766 734	2 625 957
Årets resultat	-615 382	228 694
	<u>2 151 351</u>	<u>2 854 651</u>
Summa eget kapital	<u>8 459 307</u>	<u>9 074 690</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 5 461 000	0
	<u>5 461 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 13 207 744	19 034 276
Leverantörsskulder	35 798	301 748
Skatteskulder	11 339	8 707
Fond för inre underhåll	228 198	216 342
Övriga skulder	Not 16 231 592	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 496 274	662 893
	<u>14 210 945</u>	<u>20 223 966</u>
Summa skulder	19 671 945	20 223 966
Summa eget kapital och skulder	<u>28 131 252</u>	<u>29 298 656</u>

Kassaflödesanalys	2023-06-30	2022-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-615 382	228 694
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	617 675	579 003
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 293	807 697
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 287	19 409
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-186 489	458 675
Kassaflöde från löpande verksamhet	-211 484	1 285 781
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 126 724	-430 356
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-64
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 126 724	-430 420
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-365 532	-398 254
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-365 532	-398 254
Årets kassaflöde	-1 703 740	457 106
Likvida medel vid årets början	3 288 812	2 831 705
Likvida medel vid årets slut	1 585 072	3 288 812

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,67% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 150 756	3 169 035
Hyror	185 656	227 556
Övriga intäkter	18 368	15 662
Bruttoomsättning	<u>3 354 780</u>	<u>3 412 253</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-36 456	-81 706
Avsatt till inre fond	<u>-11 856</u>	<u>-11 856</u>
	3 306 468	3 318 691
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	420 226	397 212
Reparationer	227 814	110 892
El	211 203	140 162
Uppvärmning	542 138	566 852
Vatten	185 466	170 448
Sophämtning	212 859	201 935
Fastighetsförsäkring	69 981	63 574
Kabel-TV och bredband	133 701	134 285
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	109 976	105 496
Förvaltningsarvoden	245 244	245 076
Övriga driftkostnader	21 727	22 781
	<u>2 380 335</u>	<u>2 158 713</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 211	5 466
Administrationskostnader	29 589	20 037
Extern revision	11 875	10 875
Konsultkostnader	47 538	0
Medlemsavgifter	30 621	12 195
	<u>138 834</u>	<u>48 573</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	95 000	95 000
Revisionsarvode	7 100	6 820
Sociala avgifter	30 574	30 545
Övriga personalkostnader	7 500	0
	<u>140 174</u>	<u>132 365</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	539	455
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 875	9 608
Övriga ränteintäkter	39	187
	<u>12 453</u>	<u>10 251</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	570 142	161 904
Övriga räntekostnader	60	315
	<u>570 202</u>	<u>162 219</u>

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	34 242 012	34 208 454
Anskaffningsvärde mark	601 371	601 371
Årets investeringar	1 435 022	33 558
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 278 405	34 843 383
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 451 868	-8 872 865
Årets avskrivningar	-617 675	-579 003
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 069 543	-9 451 868
Utgående bokfört värde	26 208 862	25 391 515
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	291 000	291 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	537 000	537 000
Summa taxeringsvärde	116 828 000	116 828 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	396 798	0
Årets investeringar	-308 298	396 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 500	396 798
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 564	1 500
Årets investeringar	0	64
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 564	1 564
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	25 682	25 451
	25 682	25 451
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	220 534	193 713
Upplupna intäkter	1 038	353
	221 573	194 066
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	750 000	2 000 000
	750 000	2 000 000

Noter		2023-06-30	2022-06-30
Not 13	Kassa och bank		
	Handkassa	10 000	10 000
	Handelsbanken	16 825	18 375
		26 825	28 375
Not 14	Skulder till kreditinstitut		
		Villkorsändr dag	Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
	Stadshypotek AB	511648	3,90%
	Stadshypotek AB	512563	4,33%
	Stadshypotek AB	524133	4,63%
		Belopp	
		5 689 000	228 000
		6 364 744	67 532
		6 615 000	2 570 000
		18 668 744	2 865 532
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		4 341 084
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		5 461 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	21 008 700	21 008 700
Not 15	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	13 207 744	19 034 276
		13 207 744	19 034 276
Not 16	Övriga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	231 592	0
		231 592	0
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	93 561	19 284
	Förutbetalda hyror och avgifter	289 431	260 648
	Övriga upplupna kostnader	113 282	382 961
		496 274	662 893

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Under året har en lokal upplåtits till bostadsrätt. Inflyttning ser under nästa räkenskapsår, därav har endast handpenning inkommit under året. Slutlikvid har inkommit efter räkenskapsåret slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anders Bruske

.....
Elin Gellerfelt Wahlqvist

.....
Jacob Mueller

.....
Rolf Bergström

.....
Rickard Norman

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Anders Genfors

.....
Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekbacken i Sundbyberg, org.nr. 715200-0290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekbacken i Sundbyberg för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Ekbacken i Sundbyberg för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Genfors
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Ekbacken i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF BERGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 11:29:18



ELIN GELLERFELT WAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 10:44:10



ANDERS BRUSKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 19:12:18



RICKARD NORMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 18:56:43



JACOB MUELLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 16:45:14



ANDERS GENFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 11:15:36



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 11:36:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Ekbacken i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS GENFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 11:18:29



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 11:35:49



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.