



Org Nr: 714000-0550

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Org.nr: 714000-0550

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-0550 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1960. Fastigheten Eknäs 1:231 förvärvades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eknäs 1:231		1963

### Totalt 1 objekt

I Nacka kommun. Fastigheten NACKA EKNÄS 1:231 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	garageplatser	0
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5962
55	p-platser	0
<b>Totalt 149 objekt</b>		<b>5962</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 39 st 2 rok, 33 st 3 rok, 12 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Johansson	Ordförande	2020-05-03	
Marie Tegelberg	Ledamot	2018-05-28	2021-05-19
Frej-Patrick Lindqvist	Ledamot	2021-05-19	
Deqa Abdi Aboko Farah	Ledamot	2020-06-03	
Jeanette Westberg	Ledamot	2021-09-30	
Daniele Statella	Ledamot	2020-06-03	
Henrik Ahlandsberg	Ledamot	2019-05-18	2021-05-19
Astrid Salter	Ledamot	2020-05-03	
Christina Gauffin	Ledamot	2016-08-27	2021-12-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jeanette Westberg, Daniele Statella, Deqa Farah.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Deqa Abdi Aboko Farah, Björn Johansson, Astrid Salter.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Björn Andersson med Johan Gustav Back som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anna Franzén (sammanställande) och Francesca Del Gaudio, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05. På stämman närvarade 11 medlemmar och 22 poströstade på grund av Covid. Under verksamhetsåret 2021 har två extrastämmor hållits. Den första hölls 2021-02-18 och handlade om en stadgeändring för ansvar för lägenhetsdörr. Den andra hölls 2021-08-24 och handlade om styrelsen får fortsatt mandat att fortsätta med renoveringsprojekten. Det har också hållits en extrastämma under våren 2022. Den hölls 2022-03-10 där medlemmarna via omröstning hade att ta ställning till styrelsens förslag angående genomförandet av de kommande stora renoveringsprojekten.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året höjts med 2 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-06-08.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

- Slutförd totalrenovering av trapphusen i samtliga byggnader.
- Installation av rullatorluckor
- Stamspolning
- Nya maskiner i tvättstugan (torktumlare)
- Byte till nya anslagstavlor i föreningen

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

- Renovering och ommålning av fasaden på samtliga byggnader inkl. miljöstuga
- Byte av balkonger
- Renovering av parkeringarna inkl. breddning av parkeringsplatserna och bygga carports
- Installation av laddboxar med stöd för elbilsladdning till samtliga parkeringsplatser
- Installation av laddboxar med stöd för elbilsladdning till samtliga garageplatser
- Renovering av innergården (förslag)

Med anledning av de kommande stora renoveringsprojekten så har styrelsen beslutat att under 2022 ta upp två nya lån om vardera 19 miljoner kronor. Av detta lånebelopp avser 32 miljoner kronor nyupplåning. Resterande del är ett redan befintligt lån som slås ihop med nyupplåningen.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	198	259	211	225	227
Skuldsättning, kr/kvm	3 715	3 499	3 539	4 011	4 054
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	174	144	166	168	161
Driftskostnad, kr/kvm	535	460	495	471	452
Årsavgifter, kr/kvm	723	709	695	682	668
Totala intäkter, kr/kvm	763	761	748	737	715
Nettoomsättning, tkr	4 551	4 538	4 456	4 382	4 252
Resultat efter finansiella poster, tkr	-22	393	566	312	638
Soliditet, %	28	29	28	25	24

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + utrangering + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	701 998	0	0	701 998
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	450 000	0	0	450 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 876 878	0	126 388	3 003 266
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 028 876</b>	<b>0</b>	<b>126 388</b>	<b>4 155 264</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 626 346	393 047	-126 388	4 893 005
Årets resultat, kr	393 047	-393 047	-22 483	-22 483
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 019 393</b>	<b>0</b>	<b>-148 871</b>	<b>4 870 522</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 048 269</b>	<b>0</b>	<b>-22 483</b>	<b>9 025 786</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 237 000 kr samt ianspråktagande skett med 110 612 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 019 393
Årets resultat, kr	-22 483
Reservation till underhållsfond, kr	-237 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	110 612
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 870 522</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 870 522</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 550 992	4 537 555
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 829 745	-2 400 748
Övriga externa kostnader	Not 3	-96 292	-74 519
Planerat underhåll		-110 612	-501 589
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-265 732	-265 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-703 450	-650 332
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-391 639	0
Summa rörelsekostnader		-4 397 471	-3 892 589
<b>Rörelseresultat</b>		<b>153 521</b>	<b>644 966</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	697	1 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-176 701	-253 216
Summa finansiella poster		-176 004	-251 918
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 483</b>	<b>393 047</b>

## HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	29 920 066	27 200 009
Pågående nyanläggningar	Not 9	239 828	2 845 313
		<u>30 159 894</u>	<u>30 045 322</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	35 465	35 465
		<u>35 465</u>	<u>35 465</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 195 359</u>	<u>30 080 787</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 082	6 737
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 525 557	1 180 169
Placeringskonto HSB Stockholm		61	61
Övriga fordringar	Not 11	50 669	50 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	208 626	195 739
		<u>1 789 995</u>	<u>1 433 376</u>
Kassa och bank	Not 13	1	112
Summa omsättningstillgångar		<u>1 789 996</u>	<u>1 433 488</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>31 985 355</u></b>	<b><u>31 514 274</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	701 998	701 998
Upplåtelseavgifter	450 000	450 000
Yttre underhållsfond	3 003 266	2 876 878
	<u>4 155 264</u>	<u>4 028 876</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 893 005	4 626 346
Årets resultat	-22 483	393 047
	<u>4 870 522</u>	<u>5 019 393</u>
Summa eget kapital	<u>9 025 786</u>	<u>9 048 269</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>15 563 750</u>	<u>0</u>
	15 563 750	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 6 585 272	20 861 102
Leverantörsskulder	201 797	113 306
Skatteskulder	8 646	5 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>600 104</u>	<u>1 485 652</u>
	7 395 819	22 466 006
Summa skulder	22 959 569	22 466 006
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>31 985 355</u></b>	<b><u>31 514 274</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-22 483	393 047
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	703 450	650 332
Utrangering	391 639	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 072 606</u>	<u>1 043 379</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 231	-24 158
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-794 357</u>	<u>845 928</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	267 018	1 865 149
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 209 659</u>	<u>-2 821 563</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 209 659	-2 821 563
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>1 287 920</u>	<u>-242 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 287 920	-242 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>345 279</b>	<b>-1 198 914</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 180 342</b>	<b>2 379 256</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 525 619</b>	<b>1 180 342</b>

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

## HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

### 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 1,7 % av anskaffningsvärdet.

#### 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 1 459 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 367 173 kr.

## HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 313 628	4 229 046
Hyror	195 950	202 138
Övriga intäkter	93 590	114 421
Bruttoomsättning	<b>4 603 168</b>	<b>4 545 605</b>
Avgifts- och hyresbortfall	-52 176	-8 050
	<b>4 550 992</b>	<b>4 537 555</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	693 551	596 360
Reparationer	225 303	120 993
El	244 616	177 883
Uppvärmning	419 904	415 713
Vatten	374 537	266 103
Sophämtning	205 477	190 538
Fastighetsförsäkring	68 092	59 734
Kabel-TV och bredband	94 001	93 840
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	133 650	130 950
Förvaltningsarvoden	351 898	312 417
Övriga driftkostnader	18 717	36 217
	<b>2 829 745</b>	<b>2 400 748</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 693	2 409
Administrationskostnader	42 574	21 335
Extern revision	11 625	11 250
Konsultkostnader	0	8 125
Medlemsavgifter	31 400	31 400
	<b>96 292</b>	<b>74 519</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	189 801	187 600
Revisionsarvode	8 067	8 041
Övriga arvoden	9 490	8 912
Sociala avgifter	58 374	60 848
	<b>265 732</b>	<b>265 401</b>
<b>Not 5 Övriga rörelsekostnader</b>		
Utrangering restvärde trapphus	391 639	0
	<b>391 639</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	635	1 254
Övriga ränteintäkter	62	44
	<b>697</b>	<b>1 298</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	176 191	252 976
Övriga räntekostnader	510	240
	<b>176 701</b>	<b>253 216</b>

## HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	38 409 622	38 409 622
Anskaffningsvärde mark	315 000	315 000
Årets utrangeringar	-550 000	0
Omklassificering från pågående nyanläggningar	3 815 145	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 989 767</b>	<b>38 724 622</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-11 524 613	-10 874 282
Årets avskrivningar	-703 450	-650 332
Årets utrangeringar	158 362	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 069 701</b>	<b>-11 524 613</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>29 920 066</b>	<b>27 200 009</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	147 000	147 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	87 000	87 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>90 234 000</b>	<b>90 234 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 845 313	23 750
Årets investeringar	1 209 659	2 821 563
Omklassificering till byggnad	-3 815 144	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>239 828</b>	<b>2 845 313</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	35 465	35 465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>35 465</b>	<b>35 465</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	50 669	50 669
	<b>50 669</b>	<b>50 669</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	208 626	195 739
	<b>208 626</b>	<b>195 739</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Nordea	1	112
	<b>1</b>	<b>112</b>

## HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39758202413	0,40%	2022-05-25	6 430 272	0	
Nordea	39798257405	0,55%	2024-01-17	4 783 750	155 000	
SBAB	32293387	0,41%	2024-07-17	10 935 000	0	
				<u>22 149 022</u>	<u>155 000</u>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 374 022	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>15 563 750</b>	
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.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					25 777 400	25 777 400
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld				<u>6 585 272</u>	<u>20 861 102</u>	
				<b>6 585 272</b>	<b>20 861 102</b>	
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader				7 175	31 896	
Förutbetalda hyror och avgifter				380 199	383 211	
Övriga upplupna kostnader				<u>212 730</u>	<u>1 070 545</u>	
				<b>600 104</b>	<b>1 485 652</b>	
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Astrid Salter.....  
Björn Johansson.....  
Daniele Antonio Statella.....  
Deqa Abdi Aboko Farah.....  
Frej-Patrick Lindqvist.....  
Jeanette Westberg

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Björn Andersson.....  
Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eknäs i Nacka, org.nr. 714000-0550

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eknäs i Nacka för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionssed 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. Risker 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 Eknäs i Nacka för räkenskapsåret 2021 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 ersättningskyldighet 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 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 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

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Andersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BJÖRN JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 18:12:46



**JEANETTE WESTBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 19:08:24



**ASTRID SALTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 07:50:46



**DEQA ABDI ABOKO FARAH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 18:56:38



**DANIELE ANTONIO STATELLA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 19:54:23



**FREJ-PATRICK LINDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 04:23:03



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 11:42:18



**BJÖRN ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 10:52:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 11:42:02



**BJÖRN ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 10:42:03

