

Årsredovisning för
HSB Brf Eken i Järfälla
713200-1095

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Eken i Järfälla, 713200-1095, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Viksjö 2:170-2:174 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1968. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 31 543 m². Taxeringsvärdet är 227 086 tkr, varav byggnadsvärdet är 155 486 tkr och markvärdet 71 600 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	270	19 008
Lokaler (ink förråd)	84	228
Garage	228	
Bilplatser	85	
		19 236

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Förvaltare har varit Jessica Olsen.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Trappstädning har enligt avtal skötts av Public Clean AB (Tidigare Breddens Ekonomi Städ AB).

Hissar, vi har avtal med Amsler Hiss AB (VESTUM)

Markskötsel har skötts av Malms Trädgårdsanläggningar AB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Linn Sandvik

Hans Wiberg

Gustaf Nyblom

Niklas Lundström

Susanne Gustavsson

Mikael Karlsson

Britt-Marie Öhrn

Ursula Hoflin

Roland Boström

Jessica Olsen

Ordförande

Vice ordförande/Brandskyddsansvarig

Ekonomi

Info-/webbansvarig

Sekreterare

Drift-/Fastighetsansvarig

Miljöansvarig

Information m.m./studieansvarig

Ledamot / överlämning

HSB representant

Styrelsesuppleanter
Anton Brun
Vivvi Wartanian

Suppleant
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Roland Boström, Ursula Hoflin, Hans Wiberg, Niklas Lundström, Britt-Marie Öhrn och suppleant Anton Brun.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Linn Sandvik, Gustaf Nyblom, Hans Wiberg och Niklas Lundström två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 337 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem och Järfälla kommun tre.

Revisorer

Revisorer har varit Erik Ploetz med Stephan Möllenhoff som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Eva Eriksson och Birgitta Gustavsson med Eva Eriksson som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

HSB Norra Stor-Stockholm och HSB Stockholm har vid extra stämma i oktober 2021 beslutat om samgående från april 2022.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Linn Sandvik
Mikael Karlsson
Hans Wiberg
Britt-Marie Öhrn

Ordinarie
Ordinarie
Suppleant
Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	14 782	14 263	13 683	12 982	12 554
Årets resultat, tkr	521	1 773	1 475	292	-949
Fond för yttre underhåll, tkr	11 690	11 430	11 719	12 180	12 412
Belåning, kr/kvm totalyta	1 712	1 491	1 268	1 113	1 157
Räntekänslighet*	2,6	2,4	2	1,9	1,8
Soliditet, %	41	43	45	47	45
Årsavgifter bostäder, kr/kvm (exkl. el)	664	633	614	596	579
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	153	167	150	97	30

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Styrelsens kommentarer

En del av föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att vi gemensamt tänker på hur vi använder varmvatten, vädrar och sorterar vårt avfall har vi möjlighet att påverka föreningens, dvs medlemmarnas kostnader. Detta kan medföra att en höjning av månadsavgiften hålls på en rimlig nivå.

Tyvärr visar det sig att förbrukningen av både vatten och el liksom avgift för sopor ökat under året. Försäkringskostnaderna har även ökat innevarande år, mycket beroende på stora skadekostnader p.g.a fuktskador/vattenläckage i badrum/kök. Efter det kommande stambytet kommer fukt- och vattenskador att minimeras.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som skattskyldig för mervärdesskatt (moms) för extern uthyrning av garageplatser samt för enhetsmätning av el.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 073 900	11 430 313	9 358 326	1 773 494
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		259 591	1 513 903	-1 773 494
Årets resultat				521 271
	3 073 900	11 689 904	10 872 229	521 271

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15/6 2021. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 21/10 angående förestående stambyte, 148 röstberättigade deltog.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 12 protokollförda sammanträden.

90

Ärlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Avsyrning av tak genomförs varje år.

Hissar och garageportar genomförs varje år.

OVK genomförs vart tredje år.

Överlåtelser

Av föreningens 270 bostadslägenheter har 22 överlåtits under året, varav ett arv och tre som gåva.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2021 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Vissa balkongplåtar främst på husens norr- och västsidor har rengjorts från påväxt.
- Pumpar och ventiler för husens till-luftsflöde har bytts ut.
- Under året har samtliga hissar renoverats med nytt maskineri och hissinredning.
- Sopkassuner har installerats på tre platser i området och tagits i bruk under sommaren. Anledningen till förändring av sophantering har skett på grund av krav från Järfälla kommun.
- Vi har fortsatt utmaningar med ojämna temperaturer i lägenheterna. HSB Värmland analyserar detta problem. En justering av radiatorer är utförd i ett hus, men resultatet blev inte det önskade. Det innebär att ytterligare justering/balansering av värmetillförseln erfordras. Pandemin har försenat arbetet.

Framtida utveckling

Förarbetet inför stambytet påbörjades under senhösten 2021. Konsultbolaget Frakka har i samarbete med styrelsen utarbetat förfrågningsunderlag som överlämnats till tre entreprenörer. För att entreprenörerna skall kunna lämna fullgod offert har även några lägenheter besiktigats.

I samband med stambytet planeras för uppsättning av permanenta postboxar i entréplanet. PostNord klassar ett stambyte som en byggarbetsplats där deras anställda av arbetsmiljöskäl ej skall vistas. Det betyder att postutdelning via brevinkastet ej kommer att ske medan stambyte pågår. Beslut för uppsättning behöver tas på årsstämman 2022.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 1 848 tkr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgiften för lägenheter med 5 procent.

Vi har inför 2022 valt Trygg Hansa som försäkrande bolag eftersom de hade lägst premie. Varje lägenhetsinnehavare måste teckna egen bostadsrättstilläggsförsäkring.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Under året har underhållsplanen uppdaterats. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

Planerat underhåll och investeringar

- Stambyte med början under kvartal 3/2022
- Installation av postboxar i entréplanen.
- Avtal som tecknades med HSB Värmland fortsätter att löpa. De hjälper oss med energioptimeringen, där målet är att minska fjärrvärme-, el- o vatten-kostnader samt att få en godtagbar inomhusmiljö. Pandemin har försenat detta arbete vilket är beklagligt.

LN

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	10 872 229
Årets resultat	<u>521 271</u>
	11 393 500
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	11 393 500
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	925 955
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-50 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	12 269 455
 Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	11 689 904
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-875 955</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	10 813 949

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

90.

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 782 423	14 262 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-11 004 733	-10 200 577
Planerat underhåll	4	-925 955	-288 409
Fastighetsskatt		-484 789	-476 690
Avskrivningar	5	-1 499 510	-1 149 582
		-13 914 987	-12 115 258
Rörelseresultat		867 436	2 147 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 052	7 652
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-354 217	-381 418
		-346 165	-373 766
Årets resultat		521 271	1 773 494

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	48 456 996	46 482 320
Mark		2 119 000	2 119 000
Markanläggningar	9	1 278 807	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	5 699 250	3 382 843
		57 554 053	51 984 163
Summa anläggningstillgångar		57 554 053	51 984 163
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		146 803	95 917
Avräkningskonto HSB		2 570 340	5 181 321
Övriga fordringar	11	1 666	5 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	499 055	493 641
		3 217 864	5 776 667
Kassa och bank	13	3 388 754	1 450 009
Summa omsättningstillgångar		6 606 618	7 226 676
SUMMA TILLGÅNGAR		64 160 671	59 210 839

gn.

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 073 900	3 073 900
Fond för yttre underhåll		11 689 904	11 430 313
		<u>14 763 804</u>	<u>14 504 213</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		10 872 229	9 358 326
Årets resultat		521 271	1 773 494
		<u>11 393 500</u>	<u>11 131 820</u>
Summa eget kapital		<u>26 157 304</u>	<u>25 636 033</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	28 897 809	14 714 059
		<u>28 897 809</u>	<u>14 714 059</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 035 000	13 960 000
Leverantörsskulder		1 449 540	1 295 560
Skatteskulder		3 980	-
Övriga kortfristiga skulder	15	1 524 893	1 480 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 092 145	2 125 055
		<u>9 105 558</u>	<u>18 860 747</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>64 160 671</u>	<u>59 210 839</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	0,6	2087
Omb, garage	Komponentavskrivning	2,5	2054
Omb, fönster	Komponentavskrivning	2,0	2067
Omb. fasad	Linjär	2,0	2069
Omb. relining	Linjär	5,0	2039
Energibesparing	Linjär	5,0	2040
UWS	Linjär	6,6	2035

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Räntetäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

SP

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	171 000	175 000
Mötesarvode	45 000	40 400
Arvode föreningsvald revisor	12 000	12 000
Övriga arvoden och ersättningar	18 900	-
Löner till anställda	6 000	-
Sociala kostnader	57 584	51 722
	310 484	279 122

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	12 625 964	12 024 748
Hysesintäkter lokaler	180 655	191 989
Hysesintäkter garage och p-platser	1 064 365	1 149 551
Försäkringsersättning	142 076	277 664
Intäkter el	774 297	630 309
Övriga intäkter	144 263	137 453
	14 931 620	14 411 714
Avsättning för fond för inre underhåll	-149 196	-149 196
	14 782 423	14 262 518

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 249 659	1 254 966
Löpande underhåll	1 411 850	1 445 341
El	1 460 896	828 144
Uppvärmning	2 321 922	1 969 400
Vatten	708 749	572 552
Sophämtning	541 094	549 131
Fastighetsförsäkring	289 423	399 219
Städning	293 568	286 435
Förvaltningskostnader	1 025 480	1 151 799
Extern revision	22 875	22 250
Personalkostnader	310 484	296 122
Bredband	686 776	613 014
Vinterskötsel	18 238	3 430
Övrig drift	663 719	808 774
	11 004 733	10 200 577

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	228 580	-
Utfört underhåll installationer	598 625	130 645
Utfört underhåll huskropp utvändigt	98 750	-
Utfört underhåll mark	-	157 764
	925 955	288 409

90

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	1 408 167	1 149 582
Markanläggningar	91 343	-
	1 499 510	1 149 582

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 249	2 978
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	5 309	4 348
Övriga ränteintäkter	494	326
	8 052	7 652

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	351 103	348 558
Övriga räntekostnader	3 114	32 860
	354 217	381 418

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	69 897 419	62 370 075
-Årets anskaffningar	3 382 843	7 527 344
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	73 280 262	69 897 419
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-23 415 099	-22 265 518
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 408 167	-1 149 581
	-24 823 266	-23 415 099
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	48 456 996	46 482 320
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	152 000 000	152 000 000
Byggnader - lokaler	3 486 000	3 486 000
	155 486 000	155 486 000
Mark - bostäder	66 000 000	66 000 000
Mark - lokaler	5 600 000	5 600 000
	71 600 000	71 600 000
Summa taxeringsvärde	227 086 000	227 086 000

Not 9 Markanläggning UWS

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	1 370 150	-
Vid årets slut	1 370 150	-
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-91 343	-
Vid årets slut	-91 343	-
Redovisat värde vid årets slut	1 278 807	-

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	3 382 843	4 657 156
Årets anskaffningar, fasad omfogning och energioptimering	-	6 253 031
Hissar	5 068 000	-
Stambyte	631 250	-
Överfört till ombyggnad	-	-7 527 344
Överfört till teknisk installation	-3 382 843	-
Redovisat värde vid årets slut	5 699 250	3 382 843

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 666	1 668
Skattefordringar	-	4 120
	1 666	5 788

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	168 788	172 913
Fastighetsförsäkring	298 088	289 423
Övrigt	32 179	31 305
	499 055	493 641

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	110 636	111 886
Swedbank	380 101	332 521
SBAB	2 898 017	1 005 602
	3 388 754	1 450 009

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Låneummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2952719090	0,880	2023-06-21	4 800 000	4 960 000
Swedbank	2858550565	1,480	2021-11-25		13 500 000
Swedbank	2952021364	0,910	2022-10-25	3 300 000	3 400 000
Swedbank	2951207113	1,330	2024-01-25	6 614 059	6 814 059
Swedbank	2954186439	0,550	2023-11-24	18 218 750	
				32 932 809	28 674 059
Nästa års beräknade amortering				-835 000	-835 000
Nästa års låneomsättning				-3 200 000	-13 125 000
Kortfristig del				-4 035 000	-13 960 000

20

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	28 897 809	14 714 059
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	28 757 809	24 499 059

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	36 153 300	27 653 300
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	36 153 300	27 653 300

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	61 591	76 482
Inre fond	1 459 302	1 399 650
Övriga kortfristiga skulder	4 000	4 000
	1 524 893	1 480 132

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	39 900	296 122
Förutbetalda hyror och avgifter	1 313 797	1 291 558
Upplupna räntekostnader	30 453	23 025
Upplupen el	287 666	-
Upplupen värme	390 087	297 111
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 242	217 239
	2 092 145	2 125 055

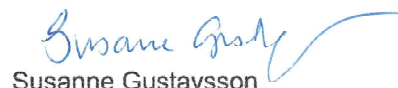
90

Järfälla 2022-~~02~~-~~02~~

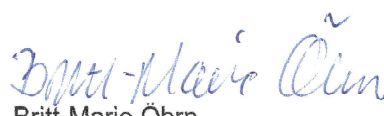

Linn Sandvik


Hans Wiberg

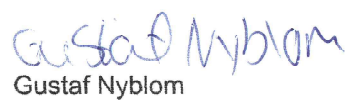

Niklas Lundström

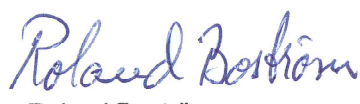

Susanne Gustavsson


Mikael Karlsson


Britt-Marie Öhrn

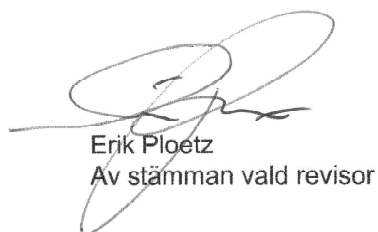

Ursula Hoflin

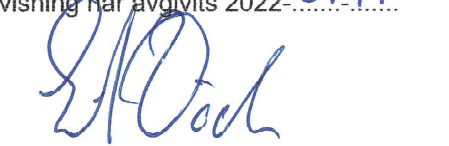

Gustaf Nyblom


Roland Boström


Jessika Olsen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-~~04~~-~~14~~


Erik Ploetz
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken, org.nr. 713200-1095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eken för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

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

Stockholm den 14/4 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Ploetz

Av föreningen vald revisor