

Årsredovisning för

# **HSB Brf Eken**

713200-1095

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Eken, 713200-1095, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## 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 m<sup>2</sup>. 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               | 242          |                |
| Bilplatser           | 85           |                |
|                      |              | <hr/> 19 236   |

### Förvaltning

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

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Trappstädning har enligt avtal skötts av Breddens Ekonomi Städ AB.

Hissar, vi har avtal med Thyssen Krupp.

Markskötsel har skötts av Malms Trädgårdsanläggningar AB.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Roland Boström

Hans Wiberg

Niklas Lundström

Susanne Gustavsson

Andreas Lindfors

Mari Drevdal

Jessika Olsen

Ordförande/Ekonomi

Vice ordförande/Brandskyddsansv.

Info-/webansvarig

Sekreterare

Drigt-/Fastighetavs.

Miljö-/studieansv.

HSB representant

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Cedergren

Ursula Hofflin

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Hans Wiberg, Mari Drevdal och

Niklas Lundström samt bland suppleanterna Elisabeth Cedergren och Ursula Hoflin.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Roland Boström, Hans Wiberg, Niklas Lundström och Mari Drevdal, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 328 st medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem och Järfälla kommun 3 st.

### Revisorer

Revisorer har varit Anders Sundholm 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.

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Mari Drevdal     | Ordinarie |
| Roland Boström   | Ordinarie |
| Hans Wiberg      | Suppleant |
| Andreas Lindfors | Suppleant |

### Ekonomi

#### Flerårsöversikt

|                                                                | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|----------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                                           | 13 683 | 12 982 | 12 554 | 12 322 | 12 033 |
| Årets resultat, tkr                                            | 1 475  | 292    | -949   | 764    | 1 581  |
| Fond för yttre underhåll, tkr                                  | 11 719 | 12 180 | 12 412 | 12 300 | 10 600 |
| Belåning, kr/kvm totalyta                                      | 1 268  | 1 113  | 1 157  | 1 187  | 409    |
| Räntekänslighet*                                               | 2,1    | 2      | 1,8    | 1,9    | 0,7    |
| Soliditet, %                                                   | 45     | 47     | 45     | 44     | 65     |
| Årsavgifter bostäder, kr/kvm                                   | 614    | 596    | 579    | 568    | 556    |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta** | 150    | 97     | 30     | 93     | 114    |

\*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 tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är

det full möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas gemensamt av medlemmarna via månadsavgiften. Med lägre kostnader kan vi gemensamt hålla ner månadsavgiften. Vi har tyvärr under året haft ökad förbrukning av både el och vatten, även soptömning har vi fått ökade kostnader.

Försäkringskostnaderna har ökat markant, mycket beroende på stora skadekostnader p.g.a fuktskador/vattenläckage i badrum/köksledningar.

#### Mervärdesskatt

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

#### Förändring av eget kapital

|                              | <i>Insatser</i>  | <i>Fond för<br/>yttre underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början             | 3 073 900        | 12 180 264                          | 6 841 464                      | 291 548               |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut |                  | -461 264                            | 752 812                        | -291 548              |
| Årets resultat               |                  |                                     |                                | 1 475 363             |
|                              | <b>3 073 900</b> | <b>11 719 000</b>                   | <b>7 594 276</b>               | <b>1 475 363</b>      |

#### Händelser under året

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 april 2019. På stämman deltog 48 st. röstberättigade medlemmar.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Takbesiktning genomförs varje år.

Hissar och garageportar vartannat år.

OVK genomförs vart 3:e år.

#### Överlåtelse

Av föreningens 270 bostadslägenheter har 22 st överlåtits under året.

#### Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2019 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Arbetet med att byta fogar och åtgärda skador på fasaden har fortsatt. Större skador i hörn kräver bygglov och kvarstår tills vidare.
- Tre torktumlare är utbytta under året.
- HSB Värmland som hjälper oss med energioptimering har modifierat ventilationssystemet med styrning via Bastec, för att kunna övervaka och fjärrstyra systemen. Det innebär tryck och temperaturstyrning av flöden, vilket medför jämnare inomhusklimat. Ytterligare ca 70 innetemperaturgivare har monterats i lägenheter för att få en jämnare innetemperatur vid väder- o temperatur-växlingar.
- Belysning i tvättstugor utbytta mot automatisk ledbelysning, även entrébelysning utbytt till ledskenor.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -1369 tkr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifter för lägenheter med 3%. Parkering och garageavgifterna höjs med 50:-.

**Försäkringskostnaden** har ökat med 35% för 2020. Hög skadefrekvens med fuktskador innebär att endast Folksam tillåter bostadsrättstilläggsförsäkring till föreningen. Kostnadsutvecklingen innebär att varje lägenhetsinnehavare måste teckna egen bostadsrättstilläggsförsäkring. Vi återkommer med tidpunkt.

### 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.

### Planerade underhåll och investeringar

- Kvarstående skador på fasaden ska åtgärdas.
- Grävattenledningar i bottenplattorna ska åtgärdas med relining. Arbetet ska pågå från mars till oktober 2020.
- Planering för ett antal elladdplatser i garagen.
- Avtal som tecknades med HSB Värmland fortsätter. Dom hjälper oss med energioptimeringen, målet är att minska fjärrvärme-, el- o vatten-kostnader.
- Sprickor och hål på uteparkeringarnas asfaltytor kommer att lagas.

### Förslag till resultatdisposition

|                                                | <i>Belopp i kr</i> |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande medel |                    |
| Tidigare års balanserade resultat              | 7 594 276          |
| Årets resultat                                 | 1 475 362          |
|                                                | <hr/>              |
|                                                | 9 069 638          |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Att disponera                                                                    | 9 069 638 |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll | 388 687   |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan                   | -100 000  |
|                                                                                  | <hr/>     |
| Balanserat resultat efter disposition                                            | 9 358 325 |

### Fond för yttre underhåll

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| Fond för yttre underhåll vid årets slut                  | 11 719 000 |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition          | -288 687   |
|                                                          | <hr/>      |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut | 11 430 313 |

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 13 682 892                        | 12 982 477                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                            | 3          | -10 021 529                       | -10 252 652                       |
| Planerat underhåll                         | 4          | -388 687                          | -548 264                          |
| Fastighetsskatt                            |            | -462 650                          | -435 610                          |
| Avskrivningar                              | 5          | -1 019 033                        | -1 019 033                        |
|                                            |            | <u>-11 891 899</u>                | <u>-12 255 559</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>1 790 993</b>                  | <b>726 918</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 6          | 3 865                             | 5 523                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7          | -319 495                          | -440 893                          |
|                                            |            | <u>-315 630</u>                   | <u>-435 370</u>                   |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>1 475 363</b>                  | <b>291 548</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                                                             | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>                                 |            |                   |                   |
| Byggnader och ombyggnader                                                      | 8          | 40 104 557        | 41 123 590        |
| Mark                                                                           |            | 2 119 000         | 2 119 000         |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9          | 4 657 156         | -                 |
|                                                                                |            | <u>46 880 713</u> | <u>43 242 590</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |            | <u>46 880 713</u> | <u>43 242 590</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>                                          |            |                   |                   |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                       |            | 64 407            | 77 113            |
| Avräkningskonto HSB                                                            |            | 2 816 043         | 3 029 119         |
| Övriga fordringar                                                              | 10         | 19 829            | 57 482            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 11         | 196 343           | 194 768           |
|                                                                                |            | <u>3 096 622</u>  | <u>3 358 482</u>  |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          | 12         | 2 984 691         | 1 393 389         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |            | <u>6 081 313</u>  | <u>4 751 871</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |            | <u>52 962 026</u> | <u>47 994 461</u> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 3 073 900         | 3 073 900         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 11 719 000        | 12 180 264        |
|                                              |     | <u>14 792 900</u> | <u>15 254 164</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserad resultat                          |     | 7 594 276         | 6 841 464         |
| Årets resultat                               |     | 1 475 363         | 291 548           |
|                                              |     | <u>9 069 639</u>  | <u>7 133 012</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>23 862 539</u> | <u>22 387 176</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 23 714 059        | 20 835 819        |
|                                              |     | <u>23 714 059</u> | <u>20 835 819</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 14  | 675 000           | 578 240           |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 415 679         | 719 586           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 15  | 1 445 607         | 1 471 033         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 1 849 142         | 2 002 607         |
|                                              |     | <u>5 385 428</u>  | <u>4 771 466</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>52 962 026</u> | <u>47 994 461</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                           | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                              |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                            | 1 475 363                         | 291 548                           |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |                                   |                                   |
| Avskrivningar                                                                | 1 019 033                         | 1 019 033                         |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 494 396                         | 1 310 581                         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                 | 48 785                            | 259 134                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                    | 517 202                           | -958 688                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                              | <b>3 060 383</b>                  | <b>611 027</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                              |                                   |                                   |
| Investeringar i fastigheter                                                  | -4 657 156                        | -125 001                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                              | <b>-4 657 156</b>                 | <b>-125 001</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                             |                                   |                                   |
| Amortering och upptagna nya lån av långfristiga skulder                      | 2 975 000                         | -578 240                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                             | <b>2 975 000</b>                  | <b>-578 240</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                      | <b>1 378 227</b>                  | <b>-92 214</b>                    |
| Likvida medel vid årets början                                               | 4 422 507                         | 4 514 721                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                          | <b>5 800 734</b>                  | <b>4 422 507</b>                  |
| <b>Likvida medel</b>                                                         |                                   |                                   |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>                        | <i>2019-12-31</i>                 | <i>2018-12-31</i>                 |
| Avräkning HSB                                                                | 2 816 043                         | 3 029 119                         |
| Kassa och bank                                                               | 2 984 691                         | 1 393 388                         |
|                                                                              | <b>5 800 734</b>                  | <b>4 422 507</b>                  |

## 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.

| <b>Anläggningstillgångar</b> | <b>Avskr. plan</b>   | <b>%</b> | <b>Slutår</b> |
|------------------------------|----------------------|----------|---------------|
| Byggnader                    | Komponentavskrivning | 0,6      | 2087          |
| Omb, garage                  | Komponentavskrivning | 2,5      | 2054          |
| Omb, fönster                 | Komponentavskrivning | 2,0      | 2067          |

### 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

Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2020.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter 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 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

|                                                     | 2019           | 2018           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Föreningen har inte haft några anställda under året |                |                |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut                  | 157 400        | 151 000        |
| Mötesarvode                                         | 39 200         | 42 800         |
| Arvode föreningsvald revisor                        | 12 000         | 12 000         |
| Övriga arvoden och ersättningar                     | -              | 2 000          |
| Utbildning och konferenser                          | 7 500          | -              |
| Sociala kostnader                                   | 47 702         | 58 268         |
|                                                     | <b>263 802</b> | <b>266 068</b> |

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2019              | 2018              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder                   | 11 645 713        | 11 334 856        |
| Hysesintäkter lokaler                  | 189 976           | 189 923           |
| Hysesintäkter garage och p-platser     | 992 876           | 846 255           |
| Försäkringsersättning                  | 249 237           | 89 821            |
| Intäkter el                            | 621 169           | 615 857           |
| Övriga intäkter                        | 133 117           | 54 961            |
|                                        | <b>13 832 088</b> | <b>13 131 673</b> |
| Avgår                                  |                   |                   |
| Avsättning för fond för inre underhåll | -149 196          | -149 196          |
|                                        | <b>13 682 892</b> | <b>12 982 477</b> |

## Not 3 Drift

|                       | 2019              | 2018              |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel     | 1 225 895         | 1 166 986         |
| Löpande underhåll     | 1 201 480         | 1 473 062         |
| El                    | 1 326 144         | 1 256 046         |
| Uppvärmning           | 2 076 420         | 2 428 572         |
| Vatten                | 544 262           | 541 118           |
| Sophämtning           | 493 096           | 481 435           |
| Fastighetsförsäkring  | 281 755           | 269 651           |
| Städning              | 278 038           | 272 793           |
| Förvaltningskostnader | 1 037 899         | 819 805           |
| Extern revision       | 21 263            | 20 088            |
| Personalkostnader     | 263 802           | 266 068           |
| Bredband              | 660 152           | 660 152           |
| Vinterskötsel         | 27 662            | 17 651            |
| Övrig drift           | 583 661           | 579 225           |
|                       | <b>10 021 529</b> | <b>10 252 652</b> |

## Not 4 Planerat underhåll

|                                       | 2019           | 2018           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen | 76 881         | 169 656        |
| Utfört underhåll installationer       | 298 754        | 378 608        |
| Utfört underhåll mark                 | 13 052         | -              |
|                                       | <b>388 687</b> | <b>548 264</b> |

## Not 5 Avskrivningar

|           | 2019             | 2018             |
|-----------|------------------|------------------|
| Byggnader | 1 019 033        | 1 019 033        |
|           | <b>1 019 033</b> | <b>1 019 033</b> |

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                   | 2019         | 2018         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter bankkonto           | 2 393        | -            |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 1 353        | 1 732        |
| Övriga ränteintäkter              | 119          | 3 791        |
|                                   | <b>3 865</b> | <b>5 523</b> |

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                         | 2019           | 2018           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 319 077        | 440 313        |
| Övriga räntekostnader                   | 418            | 580            |
|                                         | <b>319 495</b> | <b>440 893</b> |

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

|                                                       | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>              |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | 62 370 075         | 40 694 901         |
| -Årets anskaffningar                                  | -                  | 21 675 174         |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>62 370 075</b>  | <b>62 370 075</b>  |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | -21 246 485        | -20 227 452        |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -1 019 033         | -1 019 033         |
|                                                       | <b>-22 265 518</b> | <b>-21 246 485</b> |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>  | <b>40 104 557</b>  | <b>41 123 590</b>  |
| <i>Taxeringsvärde</i>                                 |                    |                    |
| Byggnader - bostäder                                  | 152 000 000        | 133 000 000        |
| Byggnader - lokaler                                   | 3 486 000          | 3 153 000          |
|                                                       | <b>155 486 000</b> | <b>136 153 000</b> |
| Mark - bostäder                                       | 66 000 000         | 52 000 000         |
| Mark - lokaler                                        | 5 600 000          | 4 309 000          |
|                                                       | <b>71 600 000</b>  | <b>56 309 000</b>  |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                           | <b>227 086 000</b> | <b>192 462 000</b> |

## Not 9 Pågående nyanläggningar

|                                                           | 2019-12-31       | 2018-12-31  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------|
| Vid årets början                                          | -                | 21 550 173  |
| Årets anskaffningar, fasad omfogning och energioptimering | 4 657 156        | 125 001     |
| Överfört till ombyggnad                                   | -                | -21 675 174 |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                     | <b>4 657 156</b> | <b>-</b>    |

## Not 10 Övriga fordringar

|                                | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 1 668         | 3 378         |
| Skattefordringar               | 18 160        | 45 200        |
| Övriga kortfristiga fordringar |               | 8 904         |
|                                | <b>19 828</b> | <b>57 482</b> |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Kabel-tv och bredband | 165 038        | 165 038        |
| Övrigt                | 31 305         | 29 730         |
|                       | <b>196 343</b> | <b>194 768</b> |

## Not 12 Kassa och bank

|          | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------|------------------|------------------|
| Nordea   | 112 786          | 112 786          |
| Swedbank | 270 651          | 481 742          |
| SBAB     | 2 601 254        | 798 861          |
|          | <b>2 984 691</b> | <b>1 393 389</b> |

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--------------|------------|-------|------------|-------------------|-------------------|
| SEB Bolån    | 40007946   | 3,10  | 2019-01-28 | -                 | 7 164 059         |
| Swedbank     | 2858550565 | 1,48  | 2021-11-25 | 13 875 000        | 14 250 000        |
| Swedbank     | 2952021364 | 0,910 | 2022-10-25 | 3 500 000         | -                 |
| Swedbank     | 2951207113 | 1,330 | 2024-01-25 | 7 014 059         | -                 |
|              |            |       |            | <b>24 389 059</b> | <b>21 414 059</b> |

|                                |          |          |
|--------------------------------|----------|----------|
| Nästa års beräknade amortering | -675 000 | -578 240 |
|--------------------------------|----------|----------|

|                                                       |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> | <b>23 714 059</b> | <b>20 835 819</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|

|                                                 |            |            |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 21 014 059 | 18 522 859 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|

## Fastighetsinteckningar

|                                                | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttag pantbrev i fastighet                     | 27 653 300        | 27 653 300        |
| Varav obelånade                                | -                 | -555 600          |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | <b>27 653 300</b> | <b>27 097 700</b> |

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                       | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) | 675 000        | 578 240        |
|                                                                       | <b>675 000</b> | <b>578 240</b> |

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder

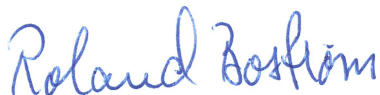
|                             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Källskatt                   | -                | 54 840           |
| Arbetsgivaravgift           | -                | 50 418           |
| Mervärdesskatt              | 70 553           | 62 783           |
| Inre fond                   | 1 370 861        | 1 294 707        |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 193            | 8 285            |
|                             | <b>1 445 607</b> | <b>1 471 033</b> |

90.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 1 141 517        | 1 059 678        |
| Upplupna räntekostnader                             | 16 101           | 2 992            |
| Upplupen el                                         | 258 501          | 225 000          |
| Upplupen värme                                      | 310 273          | 359 161          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 122 750          | 355 776          |
|                                                     | <b>1 849 142</b> | <b>2 002 607</b> |

Järfälla 2020-02-19

  
Roland Boström

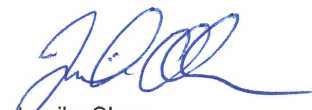
  
Hans Wiberg

  
Niklas Lundström

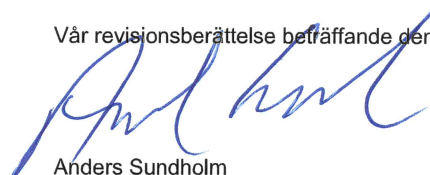
  
Susanne Gustavsson

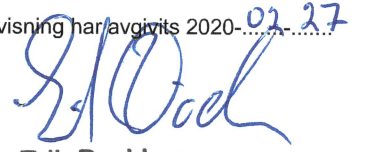
  
Andreas Lindfors

  
Mari Drevdal

  
Jessica Olsen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-02-27

  
Anders Sundholm  
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 2019.

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 2019 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 fel, 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 fel 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. Risker 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, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 tryggsamt 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.

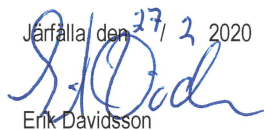
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

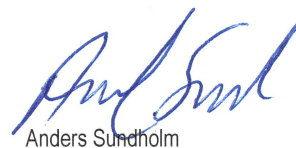
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Järfälla den 27/2 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Anders Sundholm

Av föreningen vald revisor