



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB BRF EKHAMRA

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Ekhamra i Södertälje, 715600-2136 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flundran 4 som byggdes år 1972, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår

Bostäder och lokaler

Samtliga 118 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 8 260 kvm. Föreningen har 2 föreningslokaler med den totala lokalytan 142 kvm. Föreningen har en komersiell lokal med yta 55 kvm och 10 förråd som upplåts med hyresrätt. Föreningen disponerar 37 garage och 40 p-platser som hyrs ut till medlemmarna.

Styrelse

Dan Björklund	Ordförande
Kai Kaivos	Ledamot
Almira Halilovic	Ledamot
Ingrid Svensk	Ledamot
Aino Kindströmmer	Ledamot
Gunnar Hedlund	Ledamot
Sonya Celebioglu	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kaj Kaivos, Almira Halilovic och Gunnar Hedlund. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Carin Sandberg med Harifa Rizvanovic som suppleant samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Valberedningen består av Marianne Holmlund Karlbom som ordförande och Maja-Lisa Niemi, Eesha Gupta som ledamöter.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 18 maj 2021. På stämman deltog 25 medlemmar varav 25 röstberättigade.

Anställda

Föreningen har en arvoderad vicevärd.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

Uppdrag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Telge Nät AB
Telge Energi
Entelios
Telge återvinning AB

KT-städ
P W Hiss & El
Tele2

Protector

Trädgårdsprakt AB
VVS Analys AB
Securitas fastighetsjour
S L P Besiktning
Övriga avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning, snöröjning, sandupptagning. Avtal om hemsida
Vatten och avlopp, Nätkostnader el
Fjärrvärmeleveranser
El-leverans till hela fastigheten inkl. lägenetselen
Hämtning av avfall från soprum, hämtning av återvinningsprodukter från miljörummet.
Städning allmänna utrymmen.
Serviceavtal för hissar och garageport.
Leverantör av TV-kanaler. Månadsavgiften för grundutbudet på kanalerna betalas kollektivt. Internet Access + IP telefoni
Fastighetsförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår vilket innebär att enskild medlem inte behöver lägga till detta i hemförsäkringen.
Trädgårdsskötsel
Serviceavtal för ventilation, styr och regler.
Jour kvällar och helger. Under kontorstid gäller HSB felanmälan.
Utför av myndighet föreskrivna tredje parts besiktningar av hissar.
Telefonabonnemang med Telia. Serviceavtal med Ricoh angående kopieringsmaskin.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2021-11-20.

Årets utförda investeringar

Föreningen har installerat 12 st laddstationer för laddning av fordon med eldrift.

Renovering av lekplatsen.

Årets utförda underhåll

I höghuset har entréplanens väggar målats/tapetserats.

Golven i källarplanet har belagts med nytt ytskikt.

Uppgradering av tvättstugan.

Åtgärder på lägenheter med underkända ventilationsanläggningar pågår. På grund av Covid-19 har arbetet tillfälligt avstannat.

Årsavgifter

Årsavgifterna för lägenheterna är oförändrade 2021.

Medlemsinformation

Under året har 13 överlåtelse skett. Föreningen hade 154 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad, tkr
Tvårumslägenhet inrättas i källarplan	2022	600
Fönster	2025	7 000
Stammar	2026	
El	2026	
Fasad	2027	
Värme	2033	
Yttertak	2038	
Ventilation	2039	
Hissar	2048	

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Våningsplanen i höghuset får ny ytbeläggning på väggar & tak	2022	400

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 381 500		6 854 607	3 334 285	1 736 237
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			1 000 000	-1 000 000	
Uttag ur yttre fond			-207 936	207 936	
Balanseras i ny räkning				1 736 237	-1 736 237
Årets resultat					1 439 830
Vid årets utgång	1 381 500		7 646 671	4 278 458	1 439 830

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Intäkter	5 973 466	5 915 828	5 895 197	5 872 951	5 913 350
Årets resultat	1 439 830	1 736 237	1 717 405	1 907 073	1 329 489
Soliditet %	93	93	91	80	76
Likviditet %	582	446	286	264	280
Snittränta lån den 31/12 %	-	-	-	0,9	0,7
Räntekänslighet %	-	-	-	0,3	0,3
Årsavgift i kr/ kvm	644	637	637	628	622
Skuldsättning i kr/ kvm	-	-	-	158	162
Sparande i kr/ kvm	288	272	281	284	279
Energikostnad i kr/ kvm	135	142	150	154	152

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		3 902 102	2 973 326
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		5 973 466	5 915 828
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		5 028	3 621
Bidrag anläggningstillgångar (Solceller, laddstolpar)		293 127	-
Minskning av kortfristiga fordringar		220 157	-
Ökning av kortfristiga skulder		79 162	-
Summa årets flöde in		6 570 940	5 919 449
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 960 747	-2 985 324
Övriga externa kostnader		-365 260	-417 315
Underhåll enligt plan		-610 909	-207 936
Personalkostnader		-232 339	-231 897
Köp av anläggningstillgångar		-340 815	-653 863
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-393 087
Minskning av kortfristiga skulder		-	-101 251
Summa årets flöde ut		-4 510 070	-4 990 673
Summa av kassaflödet		2 060 870	928 776
Likvida medel vid årets början		3 902 102	2 973 326
Likvida medel vid årets slut		5 962 972	3 902 102

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 278 458
Årets resultat	1 439 830
Summa	<u>5 718 288</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-610 909
Överföring till yttre fond	1 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>5 329 197</u>
	5 718 288

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	5 973 466	5 915 828
Summa rörelseintäkter		5 973 466	5 915 828
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 960 747	-2 985 324
Övriga externa kostnader	4	-365 260	-417 315
Underhåll enligt plan	5	-610 909	-207 936
Personalkostnader och arvoden	6	-232 339	-231 897
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369 409	-340 740
Rörelseresultat		1 434 802	1 732 616
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 028	3 621
Resultat efter finansiella poster		1 439 830	1 736 237
Årets resultat		1 439 830	1 736 237

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 364 536	8 841 576
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	102 676	136 901
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	20 800	831 256
		<u>9 488 012</u>	<u>9 809 733</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 488 512</u>	<u>9 810 233</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 704	19 824
Övriga fordringar	10	164 201	14 059
Avräkningskonto HSB Södertälje		5 947 972	3 887 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	217 653	571 833
		<u>6 333 530</u>	<u>4 492 818</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	15 000	15 000
Summa omsättningstillgångar		<u>6 348 530</u>	<u>4 507 818</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 837 042</u>	<u>14 318 051</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 381 500	1 381 500
Fond för yttre underhåll		7 646 671	6 854 607
		<u>9 028 171</u>	<u>8 236 107</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 278 458	3 334 285
Årets resultat		1 439 830	1 736 237
		<u>5 718 288</u>	<u>5 070 522</u>
Summa eget kapital		<u>14 746 459</u>	<u>13 306 629</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		312 464	299 789
Skatteskulder		17 014	15 462
Övriga kortfristiga skulder	13	56 006	52 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	705 099	643 377
		<u>1 090 583</u>	<u>1 011 422</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 837 042</u>	<u>14 318 051</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Markanläggningar och inventarier skrivs av med 10 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 316 360	5 263 704
Hyrer, förråd	13 500	13 500
Hyrer, garage	157 100	158 100
Hyrer, lokaler	58 590	78 120
Hyrer, P-platser	97 800	97 800
Hyrer, övriga objekt	-	600
Elavgifter	261 249	284 174
Hyresbortfall	-880	-5 592
Försäkringsersättningar	45 772	7 270
Övriga intäkter	23 975	18 152
Summa	5 973 466	5 915 828

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Elavgifter	376 165	403 747
Fastighetsskötsel	446 956	391 065
Försäkringar	146 687	131 938
Kabel-tv/ bredband	191 855	157 260
Kommunal fastighetsavgift	185 326	181 078
Löpande underhåll	341 180	410 356
Sophantering	202 919	183 682
Uppvärmning	756 512	789 586
Vatten och avlopp	272 914	232 001
Övrigt	40 233	104 611
Summa	2 960 747	2 985 324

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning	231 264	226 328
Föreningsverksamhet	-	1 569
Föreningsstämma/ styrelsemöte	7 152	3 742
Konsultarvoden	13 908	86 925
Kreditupplysningar	1 250	1 719
Kontorsmaterial och trycksaker	3 594	338
Medlemsavgift HSB	40 400	40 400
Pantförskrivningsavgifter	10 478	6 241
Postbefordran	9 176	9 584
Revisionsarvoden	11 500	11 000
Överlåtelseavgifter	14 258	12 925
Övrigt	22 280	16 544
Summa	365 260	417 315

Not 5 Underhåll enligt plan

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Installationer	-	27 436
Dränering	-	156 000
Entréportar	-	24 500
Tvättstuga	211 259	-
Målningsarbeten	380 900	-
Lekpark	18 750	-
Summa	610 909	207 936

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvode, styrelse	105 200	106 400
Arvode, föreningsvald revisor	2 200	2 200
Arvode, vicevärd	51 000	51 000
Löner till anställda	31 800	27 225
Övriga arvoden	10 200	8 100
Sociala avgifter	29 539	34 572
Övriga personalkostnader	2 400	2 400
Summa	232 339	231 897

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2091.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1972

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	15 001 688	15 179 081
Ingående anskaffningsvärden mark	1 139 000	1 139 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	296 589	296 589
Omklassificering investering solceller	713 966	222 607
Årets investering lekpark	166 250	-
Årets investering laddstolpar	271 055	-
Erhållet bidrag hissar	-	-400 000
Erhållet bidrag solceller	-157 599	-
Erhållet bidrag laddstolpar	-135 528	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 295 421	16 437 277
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 595 701	-7 289 187
Årets avskrivningar	-335 184	-306 514
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 930 885	-7 595 701
Redovisat värde vid årets slut	9 364 536	8 841 576
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	70 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 149 000	1 149 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	132 000	132 000
Summa	99 281 000	99 281 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	395 636	395 636
Utgående anskaffningsvärde	395 636	395 636
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-258 735	-224 510
Årets avskrivning enligt plan	-34 225	-34 225
Utgående avskrivning enligt plan	-292 960	-258 735
Utgående redovisat värde	102 676	136 901

Not 9 Pågående arbete

	2021-01-01- 2021-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	831 256	-
Årets investering solceller	-	831 256
Omklassificering till årets investering solceller	-702 153	-
Omklassificering momsavdrag solceller	-106 603	-
Omklassificering reparation	-22 500	-
Tvårumslägenhet inrättas i källarplan	20 800	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 800	831 256

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	14 059	14 059
Momsfordran	150 142	-
Totalt	164 201	14 059

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	217 653	171 833
Upplupna intäkter, bidrag hissar	-	400 000
Summa	217 653	571 833

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	15 000	15 000
Summa	15 000	15 000

Not 13 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	10 284	12 474
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	5 292	5 292
Personalens källskatt	19 981	19 079
Övrigt	20 449	15 949
Summa	56 006	52 794

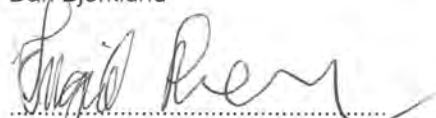
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	500 961	474 115
Upplupna arvoden	8 096	7 812
Övriga upplupna kostnader	196 042	161 450
	705 099	643 377

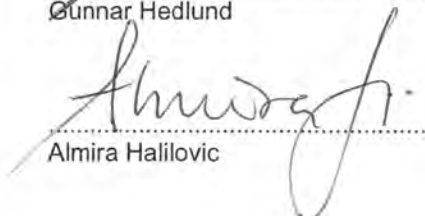
Underskrifter

Södertälje den 24/2.....

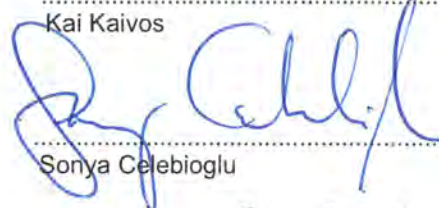

.....
Dan Björklund


.....
Ingrid Svensk


.....
Gunnar Hedlund


.....
Almira Halilovic


.....
Kai Kaivos


.....
Sonya Celebioglu


.....
Aino Kindströmer

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-03-10.....


.....
Carin Sandberg
Av föreningen vald revisor


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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekhamra i Södertälje, org.nr 715600-2136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekhamra i Södertälje 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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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, 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.

02

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 Ekhamra i Södertälje 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 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. Revisor 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 10/03 2022

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

.....
Carin Sandberg
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje