



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Eken i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eken i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1095 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Viksjö 2:170	1968-01-01	1968
Järfälla Viksjö 2:171	1968-01-01	1968
Järfälla Viksjö 2:172	1968-01-01	1968
Järfälla Viksjö 2:173	1968-01-01	1968
Järfälla Viksjö 2:174	1968-01-01	1968

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
228	garageplatser	0
85	p-platser	0
84	lokaler (hyresrätt), 81 av dom är förråd	228
270	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19008
Totalt 667 objekt		19236

Föreningens lägenheter fördelas på: 54 st 1 rok, 108 st 2 rok, 108 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Wiberg	Ordförande	2022-06-23	
Hans Wiberg	Ledamot	2019-05-07	2022-06-23
Linn Sandvik	Ordförande	2021-06-22	2022-06-23
Roland Boström	Ledamot	2017-05-11	2022-06-23
Britt Marie Öhrn	Ledamot	2021-06-22	
Ursula Hoflin	Ledamot	2020-06-28	
Jeanette Sandberg	Ledamot	2022-06-23	
Niklas Lundström	Ledamot	2012-05-11	
Jessika Olsen	Ledamot	2017-03-31	2022-11-30
Mikael Karlsson	Ledamot	2021-06-22	2022-06-23
Susanne Gustafsson	Ledamot	2019-05-07	
Gustaf Nyblom	Ledamot	2021-06-22	
Per Idenfeldt	Ledamot	2022-06-23	2022-09-30
Ann Forsslöf	Suppleant	2022-06-23	2022-08-30
Berjoughie Wartanian	Suppleant	2021-06-22	
Adam Anton Brun	Suppleant	2021-06-22	2022-06-23

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hans Wiberg, Niklas Lundström, Linn Sandvik, Gustaf Nyblom.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Yenn-Ping Cindy Kuo med Erik Ploetz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Eva Eriksson (sammankallande) och Birgitta Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% från den 1/1 2022. Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under hösten 2022 togs beslut om att höja avgifterna med 15% från den 1/1-2023. Samtidigt togs beslut om att höja hyrorna för garage och bilplatser med 10% vardera.

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens samtliga ytor har gjorts av HSB Stockholm

Avsugning av tak genomförs varje år.

Hissar och garageportar besiktigas årligen.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförs vart tredje år.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2022 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

Installation av 8 laddstolpar

Postboxar har installerats i samtliga hus

Stambyte har skett i 3 hus

Rörrenovering av avluftningssystem

Installation av avgasare och filter i undercentral

Framtida utveckling

Stambytet fortsätter i övriga hus samt beräknas vara klart under 2023. Fortsatt arbete med energisparåtgärder sker löpande.

Styrelsen ser över möjligheter till framtida intäkter genom ombyggnad av lokaler och eventuell nybyggnation.

Underhållsplan

Styrelsen har under 2022 reviderat underhållsplanen och den är nu komplett med allt underhåll de kommande 50 åren. Detta gör att föreningen enklare kan planera sin ekonomi efter det underhåll som behöver utföras framöver. HSB Stockholm har besiktigt alla föreningens byggnader och utrymmen och utifrån detta har en ny underhållsplan tagits fram.

Planerat underhåll och investeringar

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste fem åren:

- Renovering av trapphus
- Byte av samtliga portar samt installation av nytt låssystem.
- Renovering av allmänna utrymmen
- Byte av fläktsystem

Följande större åtgärder har genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Takrenovering
2015	Garagerenovering
2017	Fönsterbyte
2019	Fasadrenovering
2020	Relining av bottenplatta
2021	Komplett hissbyte
Pågå	Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 337 och under året har det tillkommit 34 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 344.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019*	2018*
Sparande, kr/kvm	112	153	167	150	97
Skuldsättning, kr/kvm	3 670	1 712	1 491	1 268	1 113
Räntekänslighet, %	5	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	230	193	142	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	607	556	521	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	697	664	633	614	596
Totala intäkter, kr/kvm	759	728	708	0	0
Nettoomsättning, tkr	15 471	14 782	14 263	13 683	12 982
Resultat efter finansiella poster, tkr	-111	521	1 773	1 475	292
Soliditet, %	24	41	43	45	47

*En del uppgifter saknas från 2018-2019. Dom är markerade med en "0" nolla.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 073 900	0	0	3 073 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 689 904	0	-875 955	10 813 949
S:a bundet eget kapital, kr	14 763 804	0	-875 955	13 887 849
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 872 229	521 271	875 955	12 269 455
Årets resultat, kr	521 271	-521 271	-111 476	-111 476
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 393 500	0	764 479	12 157 979
S:a eget kapital, kr	26 157 304	0	-111 476	26 045 828

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 925 955 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 269 455
Årets resultat, kr	-111 476
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 157 979

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	658 813
Balanseras i ny räkning, kr	12 766 792

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 471 177	14 782 423
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-11 930 960	-10 967 213
Övriga externa kostnader	Not 3	-284 010	-211 825
Planerat underhåll		-658 813	-925 955
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-338 105	-310 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 617 775	-1 499 510
Summa rörelsekostnader		-14 829 664	-13 914 988
Rörelseresultat		641 513	867 436
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 875	8 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-766 865	-354 217
Summa finansiella poster		-752 990	-346 165
Årets resultat		-111 476	521 271

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	56 150 278	51 854 803
Pågående nyanläggningar	Not 8	30 304 857	5 699 250
		<u>86 455 135</u>	<u>57 554 053</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>86 455 135</u>	<u>57 554 053</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		143 605	146 803
Avräkningskonto HSB Stockholm		19 905 410	2 570 340
Övriga fordringar	Not 9	64 186	1 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	940 483	499 055
		<u>21 053 684</u>	<u>3 217 864</u>
Kassa och bank	Not 11	1 236 505	3 388 754
Summa omsättningstillgångar		<u>22 290 189</u>	<u>6 606 618</u>
Summa tillgångar		<u>108 745 324</u>	<u>64 160 671</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 073 900	3 073 900
Yttre underhållsfond	<u>10 813 949</u>	<u>11 689 904</u>
	13 887 849	14 763 804
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 269 455	10 872 229
Årets resultat	<u>-111 476</u>	<u>521 271</u>
	12 157 979	11 393 500
Summa eget kapital	<u>26 045 828</u>	<u>26 157 304</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>47 276 559</u>	<u>28 897 809</u>
	47 276 559	28 897 809
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 23 433 750	4 035 000
Leverantörsskulder	7 376 703	1 449 540
Skatteskulder	37 320	3 980
Fond för inre underhåll	1 535 979	1 459 302
Övriga skulder	Not 14 99 658	84 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>2 939 528</u>	<u>2 072 917</u>
	35 422 937	9 105 558
Summa skulder	82 699 496	38 003 367
Summa eget kapital och skulder	<u>108 745 324</u>	<u>64 160 671</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-111 476	521 271
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 617 775	1 499 510
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 506 299	2 020 781
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-500 749	-52 179
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	6 918 629	169 811
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 924 179	2 138 414
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-30 518 857	-7 069 400
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-30 518 857	-7 069 400
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	37 777 500	4 258 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	37 777 500	4 258 750
Årets kassaflöde	15 182 822	-672 236
Likvida medel vid årets början	5 959 094	6 631 330
Likvida medel vid årets slut	21 141 915	5 959 094

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 257 212	12 625 964
Individuell mätning el	862 522	774 297
Hyror	1 441 812	1 354 827
Övriga intäkter	222 098	286 339
Bruttoomsättning	<u>15 783 644</u>	<u>15 041 427</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-162 911	-109 807
Hyresförluster	-360	0
Avsatt till inre fond	-149 196	-149 196
	<u>15 471 177</u>	<u>14 782 423</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 991 036	2 155 797
Reparationer	1 643 792	1 411 850
El	2 346 490	1 460 896
Uppvärmning	2 251 040	2 321 922
Vatten	702 685	708 749
Sophämtning	488 400	541 094
Fastighetsförsäkring	298 088	289 423
Kabel-TV och bredband	687 056	686 776
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	518 130	484 790
Förvaltningsarvoden	947 617	834 594
Övriga driftkostnader	56 627	71 322
	<u>11 930 960</u>	<u>10 967 213</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	12 683	6 634
Förbrukningsinventarier och varuinköp	46 391	6 241
Administrationskostnader	77 692	83 385
Extern revision	25 125	22 875
Konsultkostnader	44 304	14 875
Medlemsavgifter	77 815	77 815
	<u>284 010</u>	<u>211 825</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	234 217	216 000
Revisionsarvode	15 400	12 000
Övriga arvoden	23 000	18 900
Löner och övriga ersättningar	0	6 000
Sociala avgifter	65 488	57 584
	<u>338 105</u>	<u>310 484</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 185	2 249
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	0	5 309
Övriga ränteintäkter	8 690	495
	<u>13 875</u>	<u>8 052</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	763 582	351 103
Övriga räntekostnader	3 282	3 114
	<u>766 865</u>	<u>354 217</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	74 650 412	69 897 419
Anskaffningsvärde mark	2 119 000	2 119 000
Årets investeringar	5 913 250	4 752 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 682 662	76 769 412
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 914 610	-23 415 099
Årets avskrivningar	-1 617 775	-1 499 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 532 385	-24 914 610
Utgående bokfört värde	56 150 278	51 854 803
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	194 000 000	152 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	3 486 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 600 000	5 600 000
Summa taxeringsvärde	299 800 000	227 086 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	5 699 250	3 382 843
Årets investeringar	30 518 857	5 699 250
Omklassificering till byggnad	-5 913 250	-3 382 843
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 304 857	5 699 250
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	64 186	1 667
	64 186	1 667
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	940 483	499 055
	940 483	499 055
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	706 133	2 898 017
Nordea	109 436	110 636
Swedbank	420 936	380 101
	1 236 505	3 388 754

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Britt Marie Öhrn

.....
Gustaf Nyblom

.....
Hans Wiberg

.....
Jeanette Sandberg

.....
Ursula Hoflin

.....
Niklas Lundström

.....
Susanne Gustafsson

.....

.....

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Yenn-Ping Cindy Kuo

.....
Erik Davidsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken i Järfälla för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eken i Järfälla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yenn-Ping Cindy Kuo
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Eken i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS WIBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 00:16:07



NIKLAS LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 16:38:55



JEANETTE SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 18:25:51



BRITT MARIE ÖHRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 11:42:57



SUSANNE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 20:10:49



URSULA HOFLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 11:39:54



GUSTAF NYBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:15:47



YENN-PING CINDY KUO

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 19:14:26



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 21:11:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Eken i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YENN-PING CINDY KUO

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 19:16:10



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 21:12:45



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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