



HSB Brf Ekbacken

ÅRSREDOVISNING 2019-20



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 715200-0290

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Ekbacken i Sundbyberg**

Org.nr: 715200-0290

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

WAX

Årsredovisning

Styrelsen för HSB's Brf Ekbacken i Sundbyberg i Sundbybergs kommun, org. nr. 715200-0290, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

Föreningen bildades och registrerades 1961-07-03 under beteckningen "HSB's i Sundbyberg Brf Ekbacken" som lagfaren ägare, vilket senare orsakat problem. Tillrättaläggande skedde vid besök på Solna Tingsrätt 1995 10 23 då beteckningen "HSB's Brf Ekbacken i Sundbyberg" fastställdes med organisationsnummer enligt ovan.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades av Bolagsverket 2005-05-06.

Förvaltningsberättelse

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Fjällnäset nr 5 och 6 i Sundbybergs kommun. Av föreningens 65 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt varav 1 disponeras av föreningen.

Av föreningens 1 lokal upplåts samtliga med hyresrätt.

Medlemmar

Föreningen har 87 medlemmar.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Rolf Bergström, ordförande

Anders Bruske, vice ordförande

Rickard Norman, ledamot/kassör

Jacob Mueller, sekreterare

Annika Ritzman, utsedd av HSB Stockholm tom jan 2020

Ida Kandelin, utsedd av HSB Stockholm from feb 2020

Suppleanter har varit:

Ulrika Plane

Helena Olla Grimault

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Bruske, Rickard Norman och Helena Olla Grimault.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Rolf Bergström, Anders Bruske, Jacob Mueller och Rickard Norman, två i förening men med attesträtt var för sig.

Revisorer

Revisorer har varit Anders Genfors med Kjell Persson som suppleant, valda av föreningen, samt Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Linda Norman Torvang, Gun Carlsson och Anders Jakobsson (sammankallande).

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt Solna-Sundbyberg har varit Rolf Bergström, Anders Bruske och med Rickard Norman och Jacob Mueller som suppleanter.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-21.

Styrelsen har förutom kontinuerlig kontakt haft 11 protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen är genom avtal med HSB Stockholm ansluten till centraliserad skötsel och förvaltning av fastigheter, ekonomi, mark och städning.

Förvaltare har varit Hans Öhman.

Otis svarade för service av hissar.

Arvoden och löner

Arvoden till styrelse och revisor har utgått med 77150 kr inklusive externa uppdrag och möten.

Fastigheterna

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Historik om fastigheterna

1995

- Underhållsplan som tidigare saknats i föreningen tas fram.
- Extra stämma angående renovering av badrum. Flertalet hushåll har senare renoverat sina badrum.
- Fönsterrenovering genomförs. Ytterbågarna ersätts av aluminiumbåge med 4 mm lågemissionsglas samt aluminiumkarmsidor.
- Byte av ventilgaller. Montering av tilluftsventiler ovanför fönster.
- Målning av plåttak på Albygatan 125, samt utvändig målning av maskinrum på alla tre taken. - Plåt detaljer ommålades.
- Hyreslokalen i källaren på Högkintavägen 7 saneras efter mögelskador.
- Vattenprov tas på värmesystemet. Värdena uppvisar normala värden för järnhalt och pH, ingen kopparkorrosion samt låg hårdhet.
- De tre tvättstugorna får varsin ny tvättmaskin.

1996

- Kodlås installeras till portarna.
- Alla tvättstugor får nya centrifuger. Radiatorventiler byts i alla lägenheter och lokaler.
- Antalet lägenheter utökas med en (1) då en hyreslokal på Högkintavägen 7 görs om till lägenhet.

1997

- Värmeväxlare och styrutrustning byts i 125'ans undercentral. Injustering av alla radiatorventiler och värmeväxlare.
- Arbete med badrumsrenovering utförs i många lägenheter.
- De sista tvättmaskinerna byts ut och torkskåp installeras i alla tvättstugor.
- OVK-besiktning genomförs med godkänt resultat (1997-10-01).

om
R
du
Ag

1998

- Installation av 18 st. motorvärmplatser.

1998-1999

- Renovering av fasader och balkonger.

1999

- Underhållsplanen uppdateras

2000

- Målning av golv och väggar i källare, tvättstugor, soprum och källarförråd. I samband med detta byts även dåliga avloppsrör ut.
- Återställning och förbättring av trädgården efter fasadrenoveringen.
- Avtal tecknas med Bredbandsbolaget om installation av bredbandsnät.
- En stor hyreslokal på Albygatan 125 delas vid en extrastämma. Ena delen fungerar fortfarande som hyreslokal och den andra som föreningslokal (2000 03 09).

2001

- Installation av bredbandsnät.
- Telefonjack installeras i nya föreningslokalen.
- Porslin och blandare byts ut i alla källare samt i föreningslokalen, även VVC-pumpar byts ut.

2002

- Ny trädgårdsbelysning installeras.
- Omläggning av markplattor vid entréerna till Albygatan 125 och 127.
- OVK-besiktning genomförs med godkänt resultat (2002 12 22).

2003

- Lekplatsen rustas upp med ett lekhus, ny mark och sandlåda samt två gunghästar.

2004

- Hissarna i samtliga tre hus totalrenoveras.
- En högtrycksspolning av avloppsstammar och tillhörande stickrör.
- Ommålning och renovering av plåttaket på 125:an.
- Omasfaltering av föreningens samtliga asfaltsytor.

2005

- Byte av belysningsarmaturer utomhus
- Uppgradering av fastigheternas kabeltevenät
- Byte av fastigheternas samtliga stamventiler till vattennätet

2006

- Sopnedkassen skrotades och nya sophus införskaffades till varje fastighet.
- Lägenhetsbesiktningar utfördes av styrelsen.

2007

- Hyreslokalen på Högkrintavägen 7 omvandlades till bostadsrättslägenhet.

CM
PS
JM
SB

- 2008**
- Byte av torktumlare i alla tre fastigheter.
 - MC garage uppfördes på två parkeringsplatser.
- 2009**
- Nya trappor utanför fastigheterna.
 - Energideklaration utförd.
 - OVK utförd.
 - PCB-sanering utförd.
- 2010**
- Sex nya tvättmaskiner två per fastigheter.
 - Ny uteplats.
 - Ny grill.
 - Nya gräsmattor och planteringar.
- 2011**
- Torkskåpen har energioptimerats.
 - Nytt duschrum i föreningslokalen (fd. pannrummet).
 - Frånluftsfläktar har bytts ut.
- 2012**
- Infört sortering av matavfall.
 - Uppfört ny stödmur och plantering vid hörnan Albygatan/Humblegatan.
 - Lägenhetsbesiktningar utfördes av styrelsen.
- 2013**
- Ommålning av plåttak och plåtkröning.
 - Nytt staket runt lekplatsen.
- 2014**
- Byte av kulvertledning mellan 125:an och 127:an.
 - Tätning av vägg i panncentral.
 - Rätat upp balkong rad i 127:an mot Albygatan.
 - Rengöring av balkongutsidor.
- 2015**
- OVK utförd
 - Radonsanering av lokaler i 125:an
 - Försäljning av lokal i 125:an har skett, lokalen har omvandlats till lägenhet
 - Föreningslokalen har omvandlats till lägenhet
 - Besiktning av avloppsstammar har skett, behov av stambyte föreligger
 - Beslut om gruppanslutning för bredband taget, finansieras med höjda parkerings avgifter
- 2016**
- På en extrastämma den 27 april 2016 beslutades att genomföra ett stambyte i föreningen enl. styrelsens förslag.
 - Förhandlingsupphandling genomfördes med Eskilstuna byggtjänst ang. stambytet.
 - Lägenhetsbesiktningar genomfördes.
 - Byte av värmesystemets ventiler.

2017

- Stambyte inklusive renovering av badrum och tvättstugor.
- Laddstolpe för elbil installerades.
- Relining av avloppsserviserna utfördes efter stambyte

2018

- OVK utförd
- Nya normalstadgar antagna

2019

- Trappor utanför 125:an och 127:an renoverade
- Justering av ventilation
- Nya avtal med HSB avseende administrativ-, ekonomi- och fastighetsförvaltning

2020

- Nya portar och dörrar i fastigheten
- Nytt passersystem installerat
- Målning av trapphus.
- Närvarostyrd trapphusbelysning

Framtida planer för fastigheterna

- Försäljning av nuvarande föreningslokal.
- Renovering av lokal i 127:an till ny föreningslokal.
- Utökning av cykelparkering.

Årsavgifter och hyror

Ingen justering av årsavgifter. De medlemmar som inte valt kapitaltillskott för fasad- och balkongrenovering debiteras en extra avgift för att täcka ränta och amorteringar på det lån som tagits för detsamma.

Fritidsverksamhet

Vårstädningen inställd.

Medlemsinformation

Brf Ekbacken Medlemsinfo har utkommit under verksamhetsåret. Redaktör är Anders Bruske.

Studieverksamhet

Styrelsens medlemmar har deltagit i ett antal olika externa aktiviteter (se förteckning).

Ekonomi

Brf Ekbackens ekonomi och likviditet är god.

<i>Nyckeltal</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 280	3 290	3 136	2 977	2 715
Resultat efter finansiella poster	1 250	162	-169	83	-129
Soliditet	29%	27%	26%	26%	90%

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	708 779	3 181 100	908 398	852 864	162 457
Reservering till fond 2019			127 000	-127 000	
Reservering till fond 2018			193 000	-193 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-702 601	702 601	
Ianspråktagande av fond 2018			-183 439	183 439	
Balanserad i ny räkning				162 457	-162 457
Årets resultat					1 249 874
Belopp vid årets slut	708 779	3 181 100	342 358	1 581 361	1 249 874

Kapitaltillskott finns om 1764 116 kr.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 005 760
Årets resultat	1 249 874
Reservering till underhållsfond	-127 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>702 601</u>
Summa till stämmans förfogande	2 831 236

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 831 236
-------------------------	------------------

Deltagande vid externa möten 2019-07-01--2020-06-30

Rolf Bergström 19st

Anders Bruske 14st

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

**HSB Bostadsrättsförening Ekbacken i Sundbyberg**

Resultaträkning		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 279 900	3 289 653
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 750 000	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-2 096 009	-2 106 445
Övriga externa kostnader	Not 4	-109 872	-61 314
Planerat underhåll		-702 601	-183 439
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-100 065	-78 495
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-568 926	-524 158
Summa rörelsekostnader		<u>-3 577 473</u>	<u>-2 953 852</u>
Rörelseresultat		1 452 427	335 801
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 356	7 292
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-207 909</u>	<u>-180 636</u>
Summa finansiella poster		-202 553	-173 344
Årets resultat		1 249 874	162 457

CAF
PS *M*
M
AS

**HSB Bostadsrättsförening Ekbacken i Sundbyberg**

Kassaflödesanalys	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 249 874	162 457
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	568 926	524 158
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 818 800	686 615
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 708 006	-104 384
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	876 037	5 883
Kassaflöde från löpande verksamhet	986 832	588 114
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-895 351	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-800	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-896 151	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-410 632	-410 632
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-410 632	-410 632
Årets kassaflöde	-319 951	177 482
Likvida medel vid årets början	2 288 265	2 110 783
Likvida medel vid årets slut	1 968 314	2 288 265

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

Handwritten signatures and initials:
MS
Jm
[Other illegible signatures]



HSB Bostadsrättsförening Ekbacken i Sundbyberg

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,67 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande 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 1 429 kronor per lägenhet.

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a blue signature and several black ones.

**HSB Bostadsrättsförening Ekbacken i Sundbyberg****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 26 353 029 26 026 604

Inventarier och maskiner

Not 9 0 0

26 353 029 26 026 604*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 1 500 700

1 500 700

Summa anläggningstillgångar

26 354 529 26 027 304**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

500 55 760

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 958 114 775 903

Övriga fordringar

Not 11 1 750 274 1 689

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 183 883 169 202

3 892 771 1 002 554

Kortfristiga placeringar

Not 13 0 1 500 612

Kassa och bank

Not 14 10 200 11 750

Summa omsättningstillgångar

3 902 971 2 514 917**Summa tillgångar**

30 257 500 28 542 220

CAF
P
P
P

**HSB Bostadsrättsförening Ekbacken i Sundbyberg****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	708 779	708 779
Upplåtelseavgifter	3 181 100	3 181 100
Kapitaltillskott	1 764 116	1 764 116
Yttre underhållsfond	342 358	908 398
	<u>5 996 353</u>	<u>6 562 393</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 581 361	852 864
Årets resultat	1 249 874	162 457
	<u>2 831 236</u>	<u>1 015 321</u>

Summa eget kapital 8 827 589 7 577 714

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>19 432 530</u>	<u>19 843 162</u>
		19 432 530	19 843 162

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	410 632	410 632
Leverantörsskulder		399 817	179 185
Skatteskulder		6 461	3 133
Fond för inre underhåll		212 671	213 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>967 800</u>	<u>315 093</u>
		1 997 381	1 121 344

Summa skulder 21 429 911 20 964 506

Summa eget kapital och skulder**30 257 500****28 542 220**

Handwritten signatures and initials in blue ink.

**HSB Bostadsrättsförening Ekbacken i Sundbyberg**

Noter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 075 144	3 039 402
Hyror	257 736	243 000
Övriga intäkter	7 730	73 011
Bruttoomsättning	<u>3 340 610</u>	<u>3 355 413</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-48 854	-53 904
Avsatt till inre fond	<u>-11 856</u>	<u>-11 856</u>
	3 279 900	3 289 653
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning HSB Stockholm	<u>1 750 000</u>	<u>0</u>
	1 750 000	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	319 678	386 021
Reparationer	191 120	139 173
El	151 665	136 505
Uppvärmning	536 910	564 871
Vatten	174 968	175 372
Sophämtning	171 946	158 229
Fastighetsförsäkring	54 807	49 825
Kabel-TV och bredband	137 247	129 228
Fastighetskatt och fastighetsavgift	100 566	98 575
Förvaltningsarvoden	245 373	257 769
Övriga driftkostnader	<u>11 729</u>	<u>10 878</u>
	2 096 009	2 106 445
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	28 509	2 949
Administrationskostnader	13 745	22 960
Extern revision	11 250	11 025
Konsultkostnader	31 988	0
Medlemsavgifter	<u>24 380</u>	<u>24 380</u>
	109 872	61 314
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	70 900	55 700
Revisionsarvode	6 250	4 550
Sociala avgifter	<u>22 915</u>	<u>18 245</u>
	100 065	78 495
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	675	386
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 576	6 614
Övriga ränteintäkter	<u>106</u>	<u>292</u>
	5 356	7 292
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	206 029	180 140
Övriga räntekostnader	<u>1 880</u>	<u>496</u>
	207 909	180 636

um
K
J
B



HSB Bostadsrättsförening Ekbacken i Sundbyberg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	33 153 727	33 153 727
Anskaffningsvärde mark	601 371	601 371
Årets investeringar	895 351	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 650 449	33 755 098
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 728 494	-7 204 336
Årets avskrivningar	-568 926	-524 158
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 297 420	-7 728 494
Utgående bokfört värde	26 353 029	26 026 604
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	437 000	437 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	474 000	474 000
Summa taxeringsvärde	106 911 000	106 911 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	24 285	24 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 285	24 285
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 285	-24 285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 285	-24 285
Bokfört värde	0	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Årets investeringar	800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	274	1 689
Ersättning HSB Stockhom	1 750 000	0
1 750 274	1 689	
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	183 462	168 517
Upplupna intäkter	421	685
183 883	169 202	

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Handwritten signatures and initials:
COK
Jes
Jm
AB

**HSB Bostadsrättsförening Ekbacken i Sundbyberg****Noter** **2020-06-30** **2019-06-30****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 500 000
Medlemskonto	0	612
	<u>0</u>	<u>1 500 612</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	10 000	10 000
Handelsbanken	200	1 750
	<u>10 200</u>	<u>11 750</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	205968	0,83%	2020-09-03	6 567 340	67 532
Stadshypotek AB	215506	0,99%	2020-10-13	6 825 000	70 000
Stadshypotek AB	46611	1,34%	2022-09-01	6 373 000	228 000
Stadshypotek AB	969113	1,09%	2021-09-01	77 822	45 100
				19 843 162	410 632

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 19 432 530Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 790 002**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 21 008 700 21 008 700**Not 16 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 410 632 410 632**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	22 568	16 756
Förutbetalda hyror och avgifter	204 988	237 725
Övriga upplupna kostnader	740 244	60 612
	<u>967 800</u>	<u>315 093</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Ekbacken i Sundbyberg

Noter

2020-06-30 2019-06-30

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-11-17

Anders Bruske

Ida Kandelin

Jacob Müller

Rickard Norman

Rolf Bergström

Vår revisionsberättelse har 2020-11-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

Anders Genfors
Av föreningen vald revisor

Martin Fredriksson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekbacken i Sundbyberg, org.nr. 715200-0290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekbacken i Sundbyberg för räkenskapsåret 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.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

ast

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 Ekbacken i Sundbyberg för räkenskapsåret 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 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 revisionssed 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 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 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 den 20 / 11 - 2020



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Genfors
Av föreningen vald revisor



HSB - där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 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 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 – där möjligheterna bor