



# ÅRSREDOVISNING 2018

## HSB brf Eken 4

**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:s Brf Eken 4 i Södertälje, 715600-1625 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### **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 Eken 4, byggd år 1939 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

#### **Bostäder och lokaler**

Samtliga 20 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 847 kvm. Föreningen upplåter 4 lokaler med hyresrätt med den totala lokalytan 154,5 kvm. På föreningens fastigheter finns totalt 10 parkeringsplatser, vilka hyrs ut till medlemmar.

#### **Styrelse**

Tomas Ahlbom - Styrelseordförande  
Stefan Ljungberg - Styrelseledamot  
Simona Ok - Styrelseledamot  
Svante Omberg - Ledamot utsedd av HSB Södertälje  
Jonatan Lidström - Styrelseledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

#### **Revisor**

Revisor har varit Tomas Lilljequist samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

#### **Valberedning**

Valberedningen har varit styrelsen.

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-06-11.

#### **Förvaltning**

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

#### **FöretagUppdrag**

HSB Södertälje ek förening - Administrativ förvaltning  
HSB Södertälje ek förening - Fastighetsskötsel  
Telenor - Telefoni och bredband  
Com Hem AB - Kabel-TV  
MIAB/NCA - Trappstädning  
Johnson fastighetsjour - Jourarbeten

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Fastighetsbesiktning**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2018-09-25.

### **Årets investeringar**

Påbörjad takrenovering utförs av Skoglunds byggplåtsslageri AB.

### **Årets planerat underhåll**

En torktumlare utbytt. Staket uppsatt runt föreningens gräsmatta utfört av HSB Service. Styr- och reglerenheten till undercentralen är utbytt, arbetet utfört av Schneider.

### **Prognos, investeringar**

#### **Byggnads - komponent - Utbyte - reinvestering**

Yttertak - 2018 / 2019

#### **Planerat underhåll**

Enligt plan.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2019.

### **Medlemsinformation**

Under året har inga överlåtelser skett. Föreningen hade 22 medlemmar vid årets utgång.

## Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	34 525	-	868 991	226 399	123 954
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			85 000	-85 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				123 954	-123 954
Årets resultat					5 901
<b>Vid årets utgång</b>	<b>34 525</b>	<b>-</b>	<b>953 991</b>	<b>265 353</b>	<b>5 901</b>

## Flerårsöversikt

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>Belopp i kr 2014-12-31</i>
Intäkter	870 778	851 407	843 781	844 561	821 161
Årets resultat	5 901	123 954	110 131	107 053	24 529
Soliditet %	27	29	26	24	22
Likviditet %	200	438	459	398	377
Snittränta lån den 31/12 %	1,4	1,5	1,5	2,3	2,3
Räntekänslighet %	3,8	4,0	4,2	4,3	4,5
Årsavgift i kr/ kvm	864	847	847	847	828
Skuldsättning i kr/ kvm	2 801	2 896	2 976	3 055	3 135
Sparande i kr/ kvm	194	236			
Energikostnad i kr/ kvm	174	190			

**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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 289 159</b>	<b>1 087 453</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		870 778	851 407
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		1 285	1 140
Ökning av kortfristiga skulder		389 349	61 692
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>1 261 412</b>	<b>914 239</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-506 276	-476 868
Övriga externa kostnader		-89 145	-77 444
Underhåll enligt plan		-75 938	-
Personalkostnader		-44 683	-15 114
Köp av anläggningstillgångar		-375 000	
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-38 151	-47 208
Ökning av kortfristiga fordringar		-12 690	-15 899
Amortering av lån		-95 000	-80 000
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-1 236 883</b>	<b>-712 533</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>24 529</b>	<b>201 706</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 289 160</b>	<b>1 087 453</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 313 689</b>	<b>1 289 159</b>

## Resultatdisposition

**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	265 354
Årets resultat	<u>5 901</u>
Summa	271 255

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Uttag ur yttre fond	-75 938
Överföring till yttre fond	55 000
Balanseras i ny räkning	<u>292 193</u>
	271 255

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning	2	870 778	851 407
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>870 778</u>	<u>851 407</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-506 276	-476 868
Övriga externa kostnader	4	-89 145	-77 444
Underhåll enligt plan	5	-75 938	-
Personalkostnader och arvoden	6	-44 683	-15 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-111 969	-111 958
<b>Rörelseresultat</b>		<u>42 767</u>	<u>170 023</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 285	1 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 151	-47 208
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>5 901</u>	<u>123 955</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>5 901</u>	<u>123 955</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	2 904 206	3 016 175
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	375 000	-
		<u>3 279 206</u>	<u>3 016 175</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 279 706</u>	<u>3 016 675</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		31 941	37 305
Aktuell skattefordran		26 672	26 672
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 313 689	1 289 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 726	16 672
		<u>1 407 028</u>	<u>1 369 808</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 407 028</u>	<u>1 369 808</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 686 734</u>	<u>4 386 483</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		34 525	34 525
Fond för yttre underhåll		953 991	868 991
		<u>988 516</u>	<u>903 516</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		265 354	226 399
Årets resultat		5 901	123 954
		<u>271 255</u>	<u>350 353</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 259 771</u>	<u>1 253 869</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 725 000	2 820 000
		<u>2 725 000</u>	<u>2 820 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	80 000	80 000
Leverantörsskulder		542 105	76 750
Övriga kortfristiga skulder	11	17 966	11 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	61 892	144 654
		<u>701 963</u>	<u>312 614</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 686 734</u>	<u>4 386 483</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. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 3,2 %.

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 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	731 988	717 672
Hyror, lokaler	112 956	111 018
Hyror, P-platser	21 600	17 280
Övriga intäkter	4 234	5 437
<b>Summa</b>	<b>870 778</b>	<b>851 407</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elavgifter	11 723	24 872
Fastighetsskötsel	108 903	109 250
Försäkringar	17 113	16 189
Kabel-tv/ bredband	48 712	48 430
Kommunal fastighetsavgift	31 287	31 287
Löpande underhåll	34 569	21 477
Sophantering	45 399	27 720
Uppvärmning	162 894	165 756
Vatten och avlopp	45 676	31 887
<b>Summa</b>	<b>506 276</b>	<b>476 868</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	52 156	50 545
Föreningsstämma/ styrelsemöte	1 860	2 892
Konsultarvoden	-	1 576
Kontorsmaterial och trycksaker	-	1 240
Medlemsavgift HSB	11 000	11 000
Pantförskrivningsavgifter	2 613	-
Postbefordran	3 600	-
Revisionsarvoden	10 288	8 538
Överlåtelseavgifter	4 552	-
Övriga förvaltningskostnader	3 076	1 653
<b>Summa</b>	<b>89 145</b>	<b>77 444</b>

#### Not 5 Underhåll enligt plan

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byte torktumlare och renovering Undercentralen		
Enligt plan	75 938	-
<b>Summa</b>	<b>75 938</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arvode, styrelse	34 000	11 500
Löner till anställda	-	1
Sociala avgifter	10 683	3 614
<b>Summa</b>	<b>44 683</b>	<b>15 114</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2058.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1939

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	4 677 879	4 677 879
Ingående anskaffningsvärden mark	10 000	10 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 687 879</b>	<b>4 687 879</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 671 704	-1 559 746
Årets avskrivningar	-111 969	-111 958
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 783 673</b>	<b>-1 671 704</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 904 206</b>	<b>3 016 175</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	524 000	524 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	2 329 000	2 329 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	226 000	226 000

**Summa** **8 679 000** **8 679 000**

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Investeringar yttertak 2018/2019	375 000	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>375 000</b>	<b>-</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Övriga förutbetalda kostnader	34 726	16 672
<b>Summa</b>	<b>34 726</b>	<b>16 672</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

			<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,30	2021-02-10	805 000	900 000
Nordea Hypotek	1,55	2020-02-19	1 000 000	1 000 000
Nordea Hypotek	1,55	2020-02-19	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>2 805 000</b>	<b>2 900 000</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 80 000  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **2 725 000**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 320 000  
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 24 850 000

**Ställda säkerheter**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
<b>Summa</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

**Not 11 Övriga skulder**


	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Lagstadgade sociala avgifter	3 456	-
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	2 925	2 925
Personalens källskatt	3 300	-
Övrigt	8 285	8 285
<b>Summa</b>	<b>17 966</b>	<b>11 210</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

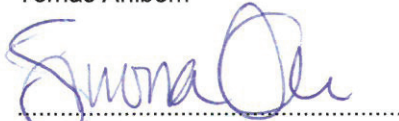
	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	45 001	52 580
Upplupna räntekostnader	5 671	7 900
Övriga upplupna kostnader	11 220	84 174
	<b>61 892</b>	<b>144 654</b>

**Underskrifter**

Södertälje den 29/3-2019

  
.....

Tomas Ahlbom

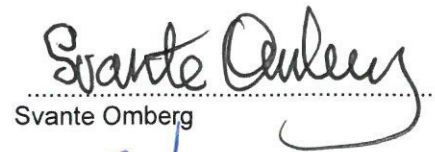
  
.....

Simona Ok

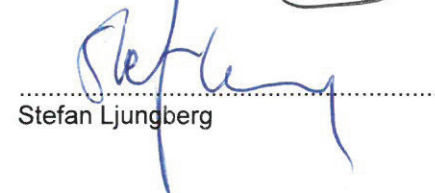
  
.....

Jonatan Lidström

.....

  
.....

Svante Omberg

  
.....

Stefan Ljungberg

.....

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-25

Tomas Liljequist  
Av föreningen vald revisor

  
Lena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken 4 i Södertälje, org.nr. 715600-1625

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken 4 i Södertälje för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Eken 4 i Södertälje för räkenskapsåret 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 25/04-2019

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

.....  
Tomas Liljeqvist  
Av föreningen vald revisor



# HSB:s Brf Eken 4 i Södertälje

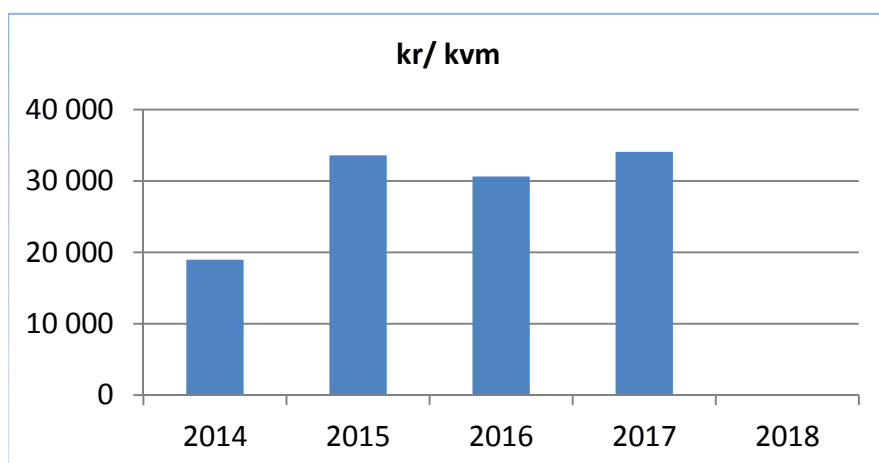
## Fakta och statistik 2018

### Fritidsverksamheten

Styrelsen planerar att ha en gemensam städdag under våren 2019.

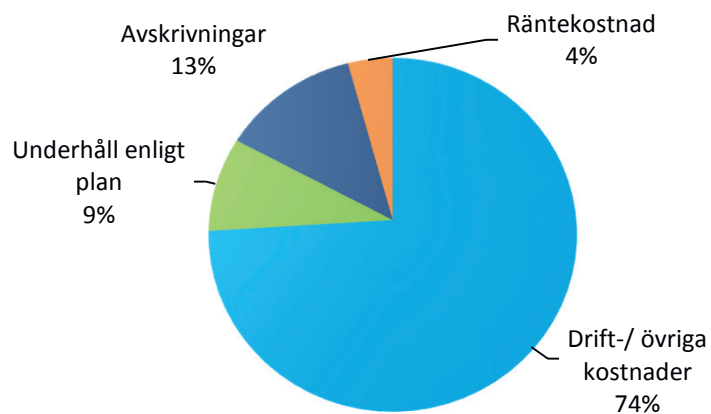
### Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



### Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader



### Kostnadsfördelning

Drift-/ övriga kostnader	640 104
Underhåll enligt plan	75 938
Avskrivningar	111 969
Räntekostnader	36 866
<b>Summa kostnader</b>	<b>864 877</b>

### Tidigare års betydande underhåll

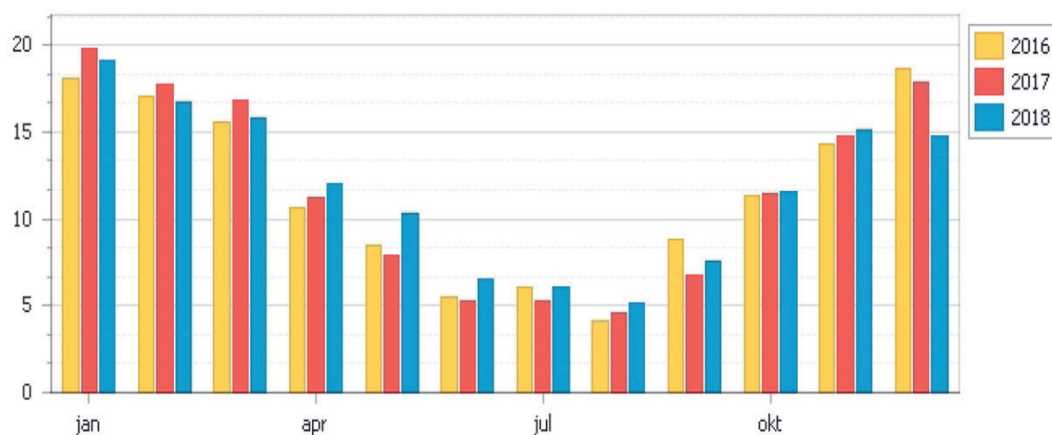
Målning av samtliga fönster	2003
Byte av stammar för vatten, avlopp, el	2004
Byte lysarmaturer i källare till LED	2016
Dörrstängare till samtliga ytterdörrar	2017
Byte Torktumlare	2018
Renovering yttertak	2018/2019

### Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolym det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder. Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2016	2017	2018
Energivolym i kWh/m <sup>2</sup>	131	130	141

Fjärrvärme (kWh/m<sup>2</sup> uppvärmd), normalårskorrigerat



# ORDLISTA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

## RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkterna minus kostnaderna är lika med årets resultat, som kan vara en vinst eller förlust. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att göra så stor vinst som möjligt. Det som är viktigt är att årsavgifterna täcker de utbetalningar som förväntas uppkomma. När man läser resultaträkningen är det väsentligt att tänka på att en kostnad inte nödvändigtvis innebär att pengar betalas ut. Avskrivningar är ett exempel på detta. Det är också viktigt att tänka på att resultatet kan variera från år till år beroende på om t.ex. större underhållsåtgärder har vidtagits ett visst år. För att göra en rättvis bedömning av brf:ens ekonomi måste man studera både balans- och resultaträkningen.

## AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av brf:ens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen brf:en gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som brf:en äger.

## JÄMFÖRELSESTÖRANDE

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

## BALANSRÄKNING

Visar brf:ens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas brf:ens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget

kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

## 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 kontanter inom ett år.

## KASSA OCH BANK (likvida medel)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta brf:er 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 underhållet av brf:ens hus. Stadgarna reglerar även om brf:en ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

## STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## 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 ca 8 600 medlemmar, 500 förtroendevalda och 54 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 SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)



HSB – där möjligheterna bor