



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Ektorget

MEDLEM I HSB



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: 769611-0613

# Styrelsen för HSB brf Ektorget i Solna

Org.nr: 769611-0613

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB brf Ektorget i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Skulptören 1 i Solna kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	117	7 471
Lokaler	1	110
Parkeringar och garageplatser	115	varav 38 nattgarageplatser i grannfastighet

Föreningens fastighet är byggd år 2016, värdeår 2016.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen ska ingå i tre gemensamhetsanläggningar (varav en kan komma att ersättas med servitut):

- \* En gemensamhetsanläggning avseende parkeringsgaraget i fastigheten Konstnären 1 (HSB bostadsrättsförening Diktaren). I anläggningen ingår förutom HSB bostadsrättsförening Diktaren och HSB bostadsrättsförening Ektorget även fastigheten Konstnären 2. Gemensamhetsanläggningen kommer att delägarförvaltas. Föreningens andel är 12%.
- \* En gemensamhetsanläggning avseende garageinfart belägen på ovan fastighet. Samma delägare ingår och även denna anläggning kommer att delägarförvaltas. Föreningens andel är 5%.
- \* En gemensamhetsanläggning, eller servitut som ska inrättas, avseende fördröjningsmagasin för dagvatten placerad på Solna Stads mark. I anläggningen ingår fastigheterna Skulptören 1 och Skalden 2. Föreningens andel är 46%.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Gräsytor – kompletteringssådd  
Brunnar - slamsugning

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Trätrall	Oljning
2021	Träpanel	Oljning
2021	Brunnar	Slamsugning
2021	Lekytor	Göra om yta med kullar och gångar

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Innergård	Inoljning av snickerier
2020	Innergård	Kompletteringssådd av gräsytor samt viss omplantering av buskage





## Förvaltningsberättelse för HSB brf Ektorget i Solna

---

### Övriga väsentliga händelser

Två trappuppgångar har fått nödbelysning monterad på våningsplanen.  
Extra amorteringar på 3 milj. kronor.  
Elmätare för laddstationer installerades.  
Fastighetslånen omförhandlades.  
Tre entréer har fått ny dörrautomatik.  
Cykelrensning, 34 cyklar totalt rensades bort.  
Brandsläckare monterades i garaget.  
Öppnat upp garaget för besökare. Betalning via Easypark-app.  
Stenläggning utanför dörr till källsorteringsrummet justerades.  
Brandvarnare för trapphus och hisschakt för en trappuppgång har byts ut.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 26 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-09 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Milada Hadziomerovic	Ledamot (avgick 2020-04-09)
Linda Knöppel	HSB-ledamot
Mats Ljunggren	Ledamot
Rebecca Lundborg	Ledamot
Naiem Rab	Ledamot
Mikael Stjernborg	Ledamot
Angelika Treiber	Ledamot
John Andtfolk	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-09 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
John Andtfolk	Ledamot
Linda Knöppel	HSB-ledamot
Mats Ljunggren	Ledamot
Rebecca Lundborg	Ledamot
Naiem Rab	Ledamot
Mikael Stjernborg	Ledamot
Hadi Ali	Suppleant
Lars Yllenius	Suppleant (avgick 2020-11-03)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mats Ljunggren, Rebecca Lundborg och Hadi Ali.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mats Ljunggren, Rebecca Lundborg, Naiem Rab och Mikael Stjernborg. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Kerstin Sundström Föreningsvald ordinarie  
Carina Öberg Föreningsvald suppleant  
Adnin Ali Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit John Andtfolk och Rebecca Lundborg.

### Valberedning

Valberedningen består av Johanna Gustafsson, Carin Leeo och Jens Lundqvist.





## Förvaltningsberättelse för HSB brf Ektorget i Solna

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej under 2020 eftersom garantitiden fortfarande gäller

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 183 (178) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 18 (19) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår föreningens nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift, kr/kvm	655	655	655	655
Totala intäkter kr/kvm*	919	994	973	935
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	355	310	378	338
Belåning, kr/kvm	12 453	12 869	13 424	14 110
Räntekänslighet	19%	20%	21%	22%
Totala driftkostnader kr/kvm*	393	424	347	343
Energikostnader kr/kvm	108	85	53	67

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Ektorget i Solna

### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### Räntekänslighet

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.

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 437	7 537	7 379	7 089
Resultat efter finansiella poster	-1 229	-1 630	-1 069	-1 395
Soliditet	76%	76%	75%	74%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	7 437 017
Rörelsekostnader	- 7 754 142
Finansiella poster	- 911 777
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 228 902</b>
Planerat underhåll	+ 0
Hyreskompensation garage	-541 000
Avskrivningar	+ 4 464 727
<b>Årets sparande</b>	<b>2 694 825</b>

Årets sparande per kvm total yta 355

e





## Förvaltningsberättelse för HSB brf Ektorget i Solna

---

### Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	323 655 000	1 011 080	-4 979 491	-1 630 247
Reservering till fond 2020		344 000	-344 000	
Ianspråktagande av fond 2020		0	0	
Balanserad i ny räkning			-1 630 247	1 630 247
Årets resultat				-1 228 902
Belopp vid årets slut	323 655 000	1 355 080	-6 953 739	-1 228 902

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-6 609 739
Årets resultat	-1 228 902
Reservering till underhållsfond	-344 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	<b>-8 182 641</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-8 182 641</b>
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB brf Ektorget i Solna**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 437 017	7 536 777
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 017 507	-3 214 735
Övriga externa kostnader	Not 3	-128 794	-172 849
Planerat underhåll		0	-53 745
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-143 114	-134 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 464 727</u>	<u>-4 464 727</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-7 754 142</u>	<u>-8 040 506</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-317 126</b>	<b>-503 729</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 681	20 998
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-927 458</u>	<u>-1 147 517</u>
Summa finansiella poster		<u>-911 777</u>	<u>-1 126 519</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 228 902</b>	<b>-1 630 247</b>

e

**HSB brf Ektorget i Solna**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	409 538 746	413 963 296
Inventarier och maskiner	Not 8	37 317	77 494
		<u>409 576 063</u>	<u>414 040 790</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>409 576 563</u>	<u>414 041 290</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		90 818	13 613
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 463 488	1 774 652
Placeringskonto HSB Stockholm		11 184	11 173
Övriga fordringar	Not 10	2 925	686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	450 095	499 358
		<u>3 018 510</u>	<u>2 299 482</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 900 000	4 400 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 918 510</u>	<u>6 699 482</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>415 495 073</b></u>	<u><b>420 740 772</b></u>

e

**HSB brf Ektorget i Solna**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	323 655 000	323 655 000
Yttre underhållsfond	1 355 080	1 011 080
	<u>325 010 080</u>	<u>324 666 080</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 953 739	-4 979 491
Årets resultat	-1 228 902	-1 630 247
	<u>-8 182 641</u>	<u>-6 609 739</u>
Summa eget kapital	<u>316 827 439</u>	<u>318 056 341</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 62 512 000	95 351 800
Övriga långfristiga skulder	Not 14 3 240 500	3 781 500
	<u>65 752 500</u>	<u>99 133 300</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 31 890 700	2 203 600
Leverantörsskulder	89 546	279 831
Skatteskulder	0	51 408
Övriga skulder	Not 16 127 286	106 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 807 602	909 893
	<u>32 915 134</u>	<u>3 551 131</u>
Summa skulder	98 667 634	102 684 431
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>415 495 073</b></u>	<u><b>420 740 772</b></u>

e





## HSB brf Ektorget i Solna

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 228 902	-1 630 247
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 464 727	4 464 727
Hyseskompensation garage	-541 000	-541 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 694 825	2 293 480
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 181	-128 827
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-323 097	54 225
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 341 547	2 218 877
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 152 700	-4 203 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 152 700	-4 203 600
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-811 153</b>	<b>-1 984 723</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 185 825</b>	<b>8 170 548</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 374 672</b>	<b>6 185 825</b>

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





## HSB brf Ektorget i Solna

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,38 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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

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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 36 851 kr.

#### Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Ingenting Mark D AB av Ingenting Holding AB som ägde fastigheten Solna Skulptören 1 för 29 680 227 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9

Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 29 640 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr.

Ⓢ



## HSB brf Ektorget i Solna

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 893 240	4 893 240
Individuell mätning el	344 592	397 644
Individuell mätning vatten	141 033	201 848
Hyror	1 177 451	1 199 570
Bredband	245 958	212 000
Övriga intäkter	634 747	632 476
Bruttoomsättning	<u>7 437 021</u>	<u>7 536 777</u>
Hyresförluster	-4	0
	<b>7 437 017</b>	<b>7 536 777</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	492 611	618 441
Reparationer	525 538	478 925
El	615 613	638 787
Uppvärmning	394 911	475 082
Vatten	119 585	133 007
Sophämtning	123 966	130 458
Fastighetsförsäkring	65 327	56 063
Kabel-TV och bredband	242 154	240 551
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	60 480	60 480
Förvaltningsarvoden	320 431	327 097
Övriga driftkostnader	56 890	55 845
	<u>3 017 507</u>	<u>3 214 735</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 431	49 974
Administrationskostnader	50 917	37 546
Extern revision	11 500	12 000
Konsultkostnader	0	55 940
Medlemsavgifter	34 946	17 389
	<u>128 794</u>	<u>172 849</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	94 801	93 000
Revisionsarvode	4 740	4 650
Övriga arvoden	9 740	4 650
Sociala avgifter	33 833	32 150
	<u>143 114</u>	<u>134 450</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 375	630
Ränteintäkter HSB placeringskonto	11	279
Ränteintäkter HSB bunden placering	14 020	19 787
Övriga ränteintäkter	275	302
	<u>15 681</u>	<u>20 998</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	927 089	1 146 351
Övriga räntekostnader	369	1 166
	<u>927 458</u>	<u>1 147 517</u>



## HSB brf Ektorget i Solna

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	321 007 227	321 007 227
Anskaffningsvärde mark	109 915 773	109 915 773
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>430 923 000</b>	<b>430 923 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-16 959 704	-12 535 155
Årets avskrivningar	-4 424 550	-4 424 550
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 384 254</b>	<b>-16 959 704</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>409 538 746</b>	<b>413 963 296</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	167 000 000	167 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	87 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	448 000	448 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>260 048 000</b>	<b>260 048 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	200 887	200 887
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200 887</b>	<b>200 887</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-123 393	-83 215
Årets avskrivningar	-40 177	-40 177
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-163 570</b>	<b>-123 393</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>37 317</b>	<b>77 494</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	684	686
Skattefordran	2 241	0
	<b>2 925</b>	<b>686</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	275 280	263 872
Upplupna intäkter	174 815	235 486
	<b>450 095</b>	<b>499 358</b>

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

e





## HSB brf Ektorget i Solna

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 900 000	4 400 000			
		<b>2 900 000</b>	<b>4 400 000</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2856727124	1,10%	2022-05-25	30 756 000	0
	Swedbank	2856727223	0,45%	2021-05-28	31 890 700	1 203 600
	Swedbank	2857711499	0,64%	2022-05-25	31 756 000	0
					94 402 700	1 203 600
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					88 384 700
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>62 512 000</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				107 268 000	107 268 000
<b>Not 14</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	hyreskompensation garage år 5 - 10				<b>3 240 500</b>	<b>3 781 500</b>
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				31 890 700	2 203 600
					<b>31 890 700</b>	<b>2 203 600</b>
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				68 750	68 750
	Momsskuld				58 536	37 649
					<b>127 286</b>	<b>106 399</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				34 466	31 594
	Förutbetalda hyror och avgifter				506 053	574 181
	Övriga upplupna kostnader				267 083	304 118
					<b>807 602</b>	<b>909 893</b>

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

e



**HSB brf Ektorget i Solna**

**Noter**

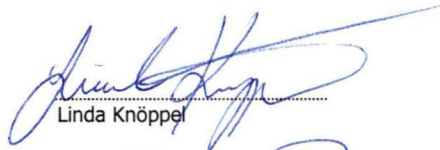
**2020-12-31 2019-12-31**

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

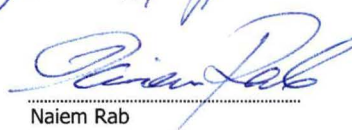
Stockholm, den 9/4-21

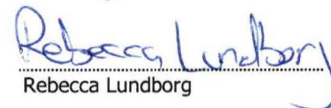
  
John Andtfolk

  
Linda Knöppel


  
Mats Ljunggren

  
Mikael Stjernberg

  
Naiem Rab

  
Rebecca Lundborg

Vår revisionsberättelse har 14 - 4 - 21 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Kerstin Sundström

Av föreningen vald revisor



Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ektorget i Solna, org.nr. 769611-0613

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ektorget i Solna för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 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.

### 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 Ektorget i Solna för räkenskapsåret 2020 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 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 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 revisionsssed 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 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 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 14/4 2021



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kerstin Sundström  
Av föreningen vald revisor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till 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.

## 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.

## 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.

## 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.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**