



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eken nr 663 i Värmdö med säte i VÄRMDÖ org.nr. 716420-4211 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Värmdö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ösby 1:207	1992-01-01	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	p-platser	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3560
2	lokaler	149
Totalt 86 objekt		3709

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Föreningen är delaktig i Holmviksskogens Samfällighetssförening.

Samfälligheten ansvarar för gemensam vägbelysning, fyrar, grönområden och körvägar.

Föreningens andel är 14,52%



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åke Öberg	Ordförande	2021-05-21	
Ulla Birgitta Billving	Ledamot	2020-06-22	
Lisbeth Mariann Dahl	Ledamot	2016-07-07	
Anita Ollas	Ledamot	2014-05-06	
Stefan Olsson	Ledamot	2020-06-22	2022-05-25
Jouni Lehti	Ledamot	2016-07-07	
Andreas Tollefors Bristam	Ledamot	2022-08-23	
Ingvar Eklund	Suppleant	2022-06-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisbeth Dahl, Jouni Lehti, Åke Öberg, Ingvar Eklund.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulla Birgitta Billving, Lisbeth Mariann Dahl, Anita Ollas, Åke Öberg.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Birgitta Ousbäck vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Marie Lehti och Lasse Bergström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 33 medlemmar vavav 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-25.

Målat "röda huset"

6ans tvättmaskin nr 3, fått ny avloppsventil samt rensning av avloppsnivåsystem.

2ans tvättmaskin nr 3 (nya maskinen), metallclips fastnat vilket gör hål i kläderna. Åtgärdat.

Bytt hjul i hissdörrarna, både 2ans och 6ans hissdörrar klara.

Stor container här för grovsopor. Nästa gång om ca 5 år igen.

Föreningens avtal med Securitas uppsagt 220331.

Gemensamt bredband från Telenor (avtalstid 3 år) ingår numera i månadsavgiften.

Gemensan el (Infometric) blev indraget 30/11 2an och 1/12 6an.

Gått igenom och sett till att alla "gamla" motorvärmastolpar fungerar.

Allmänbelysningen i trapphus utbytt mot Led-lysrör.

Ang. utbetalning av bidrag från Naturvårdsverket så begärde vi att vi ville ha 50% av installationskostnaden av fakturan på laddstolparna inkl. moms $181.405 + 45.351\text{kr} = 226.756\text{kr}$. Vi fick 50% av $226.756\text{kr} = 113.378\text{kr}$. Vi skulle ha begärt utbetalning av beloppet exkl. moms dvs 50% av $181.405\text{kr} = 90.702\text{kr}$. Innebär att vi fått utbetalt 22.676kr för mycket ($113.378 - 90.702 = 22.676$), vilket vi ska betala tillbaka till Naturvårdsverket. Momsbeloppet 45.351kr kommer att begäras tillbaka från Momsverket i momsdeklarationen. På det här viset "tjänar" vi ($45.351 - 22.676 =$) 22.675kr .

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Fönster, fogning av fönster, rep. och inplåtning
2015	Tak, säkerhetsarbeten
2017	Byggnad, isolering vindar
2019	Byggnad, isolering 4ans tak.
2020	Nya porttelefoner installerades. 3 nyckelbrickor ingår i varje lägenhet.
2021	Byggnad, Stampolning av avloppssystem
2021	Installerat 6 st laddstolpar (p-plats 12-14 och 31-33)
2021	Asfaltarbeten utanför entren 2 samt ca 40kvm på parkeringen mellan bilplats 8-11.
2021	Lagat betongskada fasaden 6:an 3våningen mot entren.
2021	Driftutrymme DUC/UC. Kontroll och uppgradering av ny version styrning värmepump. Larm installerat som utlöser vid driftavbrott.
2021	Trädgård. Avenbokhäck planterad bortsidan 6:an mot parkeringen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Ytterbelysning längs med fasaden .
2023	Toaletter 4an och tvättstugor ny belysning.
2023	Takarbeten - borstning, tvättning och bortskrapning gammal färg, målning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	164	248	287	248	279
Skuldsättning, kr/kvm	3 842	3 842	3 842	3 842	4 241
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	285	226	192	204	209
Driftskostnad, kr/kvm	569	512	451	467	424
Årsavgifter, kr/kvm	799	799	799	799	799
Totala intäkter, kr/kvm	798	828	798	801	798
Nettoomsättning, tkr	2 957	2 944	2 957	2 971	2 956
Resultat efter finansiella poster, tkr	149	311	462	408	359
Soliditet, %	60	60	60	59	57

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	10 330 988	0	0	10 330 988
Kapitaltillskott/extra insats, kr	8 400 000	0	0	8 400 000
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 696 263	0	658 596	3 354 859
S:a bundet eget kapital, kr	21 427 251	0	658 596	22 085 847
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	791 245	310 594	-658 597	443 242
Årets resultat, kr	310 594	-310 594	149 396	149 396
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 101 839	0	-509 201	592 638
S:a eget kapital, kr	22 529 090	0	149 395	22 678 485

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 727 000 kr samt ianspråktagande skett med 68 404 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 101 839
Årets resultat, kr	149 396
Reservation till underhållsfond, kr	-727 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 403
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	592 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	592 638

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

Styrelsen för HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö

Org.nr: 716420-4211

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 956 688	2 944 104
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 908 602	-1 755 572
Övriga externa kostnader	Not 3	-114 319	-110 448
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-157 023	-147 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-389 449	-383 070
Summa rörelsekostnader		-2 569 392	-2 396 198
Rörelseresultat		387 296	547 906
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 840	2 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-241 740	-239 951
Summa finansiella poster		-237 900	-237 312
Årets resultat		149 396	310 594

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	35 072 904	35 308 770
Inventarier och maskiner	Not 8	10 110	16 032
		<u>35 083 014</u>	<u>35 324 803</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 083 514</u>	<u>35 325 303</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	2 383 970	1 311 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	169 149	156 996
		<u>2 553 119</u>	<u>1 468 577</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	500 000
Kassa och bank	Not 13	6 443	6 401
Summa omsättningstillgångar		<u>2 559 563</u>	<u>1 974 977</u>
Summa tillgångar		<u>37 643 077</u>	<u>37 300 280</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 730 988	18 730 988
Yttre underhållsfond		3 354 859	2 696 263
		<u>22 085 847</u>	<u>21 427 251</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		443 243	791 245
Årets resultat		149 396	310 594
		<u>592 638</u>	<u>1 101 839</u>
Summa eget kapital		<u>22 678 485</u>	<u>22 529 090</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 000 000	10 750 000
		<u>5 000 000</u>	<u>10 750 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 250 000	3 500 000
Leverantörsskulder		125 928	58 810
Skatteskulder		6 595	5 618
Övriga skulder	Not 16	0	742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	582 068	456 021
		<u>9 964 592</u>	<u>4 021 191</u>
Summa skulder		<u>14 964 592</u>	<u>14 771 191</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>37 643 077</u>	<u>37 300 280</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	149 396	310 594
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	389 449	383 070
Kassaflöde från löpande verksamhet	538 844	693 664
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 915	-48 460
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	193 401	9 133
Kassaflöde från löpande verksamhet	683 330	654 337
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-147 660	-117 728
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-147 660	-117 728
Årets kassaflöde	535 670	536 609
Likvida medel vid årets början	1 809 986	1 273 376
Likvida medel vid årets slut	2 345 656	1 809 986

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,75 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdiaställandetiden.

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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 16 924 Tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 843 016	2 843 016
Hyror	134 934	126 850
Övriga intäkter	8 230	11 230
Bruttoomsättning	2 986 180	2 981 096
Avgifts- och hyresbortfall	-29 492	-36 992
	2 956 688	2 944 104
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförhållanden	256 122	251 557
Reparationer	93 531	185 863
El	476 860	268 876
Uppvärmning	334 302	340 212
Vatten	245 496	194 629
Sophämtning	87 740	72 438
Fastighetsförsäkring	65 702	54 935
Kabel-TV och bredband	94 332	50 275
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	63 798	61 278
Förvaltningsarvoden	105 795	80 218
Övriga driftkostnader	16 520	5 942
Planerat underhåll	68 404	189 348
	1 908 602	1 755 572
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	2 205	8 445
Hyror och arrenden	6 224	6 224
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 842	28 196
Administrationskostnader	65 003	38 663
Extern revision	10 625	10 000
Konsultkostnader	1 500	0
Medlemsavgifter	18 920	18 920
	114 319	110 448
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	93 000	88 000
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	37 500	32 600
Sociala avgifter	19 523	19 509
	157 023	147 109
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	790	550
Ränteintäkter skattekonto	43	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 825	2 051
Övriga ränteintäkter	182	38
	3 840	2 639
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	241 745	239 950
Övriga räntekostnader	-5	1
	241 740	239 951

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 056 888	49 939 160
Ingående anskaffningsvärde mark	1 469 000	1 469 000
Årets investeringar	147 660	117 728
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 673 548	51 525 888
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 217 118	-15 839 970
Årets avskrivningar	-383 526	-377 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 600 644	-16 217 118
Utgående redovisat värde	35 072 904	35 308 770
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	474 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	134 000	0
Summa taxeringsvärde	63 208 000	47 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	93 118	93 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 118	93 118
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-77 086	-71 163
Årets avskrivningar	-5 923	-5 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 008	-77 086
Bokfört värde	10 110	16 032
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 017	4 012
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 339 212	1 303 585
Övriga fordringar	40 741	3 984
	2 383 970	1 311 581

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	169 149	156 779			
	Upplupna intäkter	0	217			
		169 149	156 996			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	500 000			
		0	500 000			
Not 13	Kassa och bank					
	SBAB	6 443	6 401			
		6 443	6 401			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	16405175	2,08%	2023-09-08	3 250 000	0
	SBAB	16405280	1,98%	2023-03-30	3 500 000	0
	SBAB	16405310	1,77%	2023-01-12	2 500 000	0
	SBAB	16742929	1,92%	2024-01-12	1 000 000	0
	Stadshypotek AB	19192	1,03%	2024-12-01	4 000 000	0
					14 250 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 250 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 000 000
	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.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					43 950 000
						43 950 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld	9 250 000	3 500 000			
		9 250 000	3 500 000			
Not 16	Övriga skulder					
	Övriga kortfristiga skulder	0	742			
		0	742			
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader	7 426	7 233			
	Förutbetalda hyror och avgifter	255 236	224 106			
	Övriga upplupna kostnader	319 406	224 682			
		582 068	456 021			

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Andreas Tollefors Bristam

.....
Anita Ollas

.....
Jouni Lehti

.....
Lisbeth Mariann Dahl

.....
Ulla Birgitta Billving

.....
Åke Öberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Birgitta Ousbäck

.....
Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö, org.nr. 716420-4211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Eken nr 663 i Värmdö för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Ousbäck
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅKE ÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:34:20



JOUNI LEHTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 22:13:47



ULLA BIRGITTA BILLVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 11:01:37



ANDREAS TOLLEFORS BRISTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 15:21:23



LISBETH MARIANN DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 15:44:48



ANITA OLLAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 09:13:09



BIRGITTA OUSBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 14:59:04



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 12:29:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Eken nr 663 i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA OUSBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 14:57:18



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 12:29:53



HSB – där möjligheterna bor