

# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ekuddshöjden



# Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

*I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.*

## Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

## En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

## SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

## Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Per Nordengren	Ordförande	
Lennart Gustafsson	Ledamot	
Roger Holmqvist	Ledamot	
Stefan Olsson	Ledamot	Avflyttad
Lillemor Sundt	Ledamot	
Siamak Khodayari	Suppleant	
Ulla-Britt Maclean Furén	Suppleant	
Paula Torberntsson	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Roger Holmqvist, Siamak Khodayari, Ulla-Britt Maclean Furén, Erik Stefan Olsson, Lillemor Sundt och Paula Torberntsson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Petter Kindlund

Ordinarie Extern

Certe Revision AB

### Valberedning

Catriona Maclean

Sammanställande

Christina Pettersson

Annika Strandh

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 140:6	2011	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 - 2011 och består av 5 flerbostadshus.

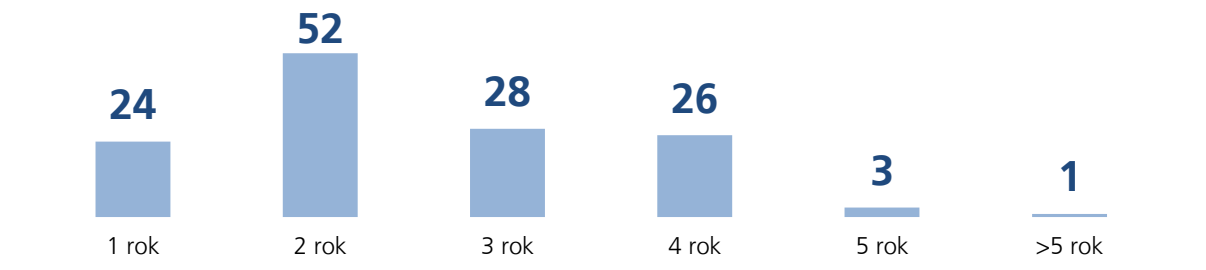
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 394 m<sup>2</sup>, varav 9 484 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 6 910 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 134 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Hobbyrum	Finns att låna för arbeten man ej vill utföra i lägenheten

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2071.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

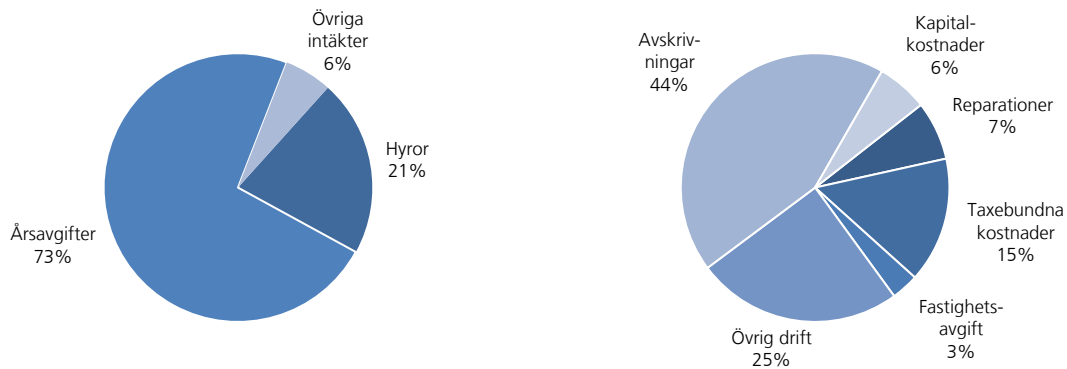
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Bredband, Kabel-TV	Telia Sonera
Återvinning	Suez Recycling AB
Hissar	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
Snöröjning och trädgårdsarbete	Trädgårdsbyggarna i Sthlm AB
Ventilation	Raukas Ventilation
Lås	Nacka Lås & Larm
Jour	Securitas Bevakning AB
Städning	AB Tibhaus Städning
Garageportar	UNA portservice AB
Förbrukningsmätning	Ngenic (f.d. CompWell)
Entrémattor	Berendsen AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Garageadministration	Storholmen Parkering

## Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 174 566</b>	<b>4 201 212</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	8 032 274	8 707 905
Finansiella intäkter	201	556
Ökning av kortfristiga skulder	0	615 162
	<b>8 032 475</b>	<b>9 323 623</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 481 275	4 669 501
Finansiella kostnader	432 350	436 126
Ökning av kortfristiga fordringar	131 148	92 642
Minskning av långfristiga skulder	4 352 000	5 152 000
Minskning av kortfristiga skulder	364 371	0
	<b>8 761 143</b>	<b>10 350 269</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 445 898</b>	<b>3 174 566</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-728 668</b>	<b>-1 026 646</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga underhåll har skett under 2020.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för kallvatten, varmvatten och el innebär det att föreningen under året har upprättat momsredovisning för IMD. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 134 st  
Överlåtelse under året: 17 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 193  
Tillkommande medlemmar: 27  
Avgående medlemmar: 27  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 193

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	618	618	620	618
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 073	5 532	6 107	6 603
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	44	40	41
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	8	26	27	26
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	6	17	19	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	26	27	24	45
Soliditet (%)	85	84	83	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 108	592	421	1 068
Nettoomsättning (tkr)	7 944	8 516	8 744	8 517

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 484 m<sup>2</sup> bostäder och 6 910 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	198 114 000	0	0	198 114 000
Upplåtelseavgifter	77 036 000	0	0	77 036 000
Fond för yttre underhåll	3 666 554	128 263	-255 156	3 793 447
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>278 816 554</b>	<b>128 263</b>	<b>-255 156</b>	<b>278 943 447</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 678 084	-128 263	847 453	1 958 894
Årets resultat	1 108 313	1 108 313	-592 297	592 297
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>3 786 397</b>	<b>980 050</b>	<b>255 156</b>	<b>2 551 191</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>282 602 951</b>	<b>1 108 313</b>	<b>0</b>	<b>281 494 638</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 108 313
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 806 347
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 263
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>3 786 397</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>3 786 397</b>
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 944 022	8 515 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 252	192 092
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 032 274</b>	<b>8 707 905</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 930 508	-4 125 530
Övriga externa kostnader	Not 5	-368 252	-324 309
Personalkostnader	Not 6	-182 515	-219 662
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 010 537	-3 010 537
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 491 812</b>	<b>-7 680 038</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 540 462</b>	<b>1 027 867</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201	556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 350	-436 126
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-432 149</b>	<b>-435 570</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 108 313</b>	<b>592 297</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 108 313</b>	<b>592 297</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8,13	329 267 742
	329 267 742	332 278 279
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>329 267 742</b>	<b>332 278 279</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>329 267 742</b>	<b>332 278 279</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	17 722	16 014
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 791 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	157 686
	157 686	360 303
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 967 328</b>	<b>3 564 848</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	88 700	88 700
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>88 700</b>	<b>88 700</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 056 028</b>	<b>3 653 548</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>332 323 770</b>	<b>335 931 827</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		275 150 000	275 150 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 666 554	3 793 447
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>278 816 554</b>	<b>278 943 447</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 678 084	1 958 894
Årets resultat		1 108 313	592 297
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 786 397</b>	<b>2 551 191</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>282 602 951</b>	<b>281 494 638</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 433 000	9 559 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 433 000</b>	<b>9 559 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 676 500	42 902 500
Leverantörsskulder		166 852	538 164
Skatteskulder		439 868	383 704
Övriga skulder		174 360	112 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	830 238	941 308
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 287 818</b>	<b>44 878 189</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>332 323 770</b>	<b>335 931 827</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 860 584	5 860 584
Hyror garage moms	1 710 309	1 715 315
Kallvattenintäkter	54 352	139 793
Varmvattenintäkter	96 295	256 452
Elintäkter	0	510 885
Elintäkter moms	207 104	0
Avgift andrahandsuthyrning	15 371	32 932
Öresutjämning	8	-148
	<b>7 944 022</b>	<b>8 515 813</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga erhållna bidrag	31 155	0
Försäkringsersättning	57 097	192 092
	<b>88 252</b>	<b>192 092</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	137 732	128 689
	Fastighetsskötsel beställning	104 903	196 905
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	105 000	105 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	11 163
	Snöröjning/sandning	27 169	85 375
	Städning entreprenad	93 132	93 132
	Städning enligt beställning	1 107	1 107
	Mattvätt/Hyrmattor	27 035	23 926
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 588
	Hissbesiktning	7 152	4 798
	Myndighetstillsyn	4 192	13 260
	Garage/parkering	72 700	245 698
	Gård	0	25 762
	Serviceavtal	96 016	104 580
	Förbrukningsmateriel	29 267	30 389
	Teleport/hissanläggning	11 880	11 460
	Brandskydd	41 118	67 073
		<b>758 402</b>	<b>1 152 904</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	30 000
	Tvättstuga	16 520	4 796
	Entré/trapphus	3 571	5 313
	Lås	19 224	30 071
	Installationer	19 816	12 054
	VVS	23 107	47 697
	Värmeanläggning/undercentral	12 868	14 122
	Ventilation	29 743	45 180
	Elinstallationer	31 920	2 994
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 250	0
	Hiss	280 193	206 364
	Mark/gård/utemiljö	0	6 375
	Garage/parkering	19 679	18 678
	Skador/klotter/skadegörelse	3 435	32 513
	Vattenskada	31 701	0
		<b>494 026</b>	<b>456 156</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Mark/gård/utemiljö	0	157 500
	Garage/parkering	0	97 656
		<b>0</b>	<b>255 156</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	627 682	718 663
	Värme	124 700	421 821
	Vatten	103 072	282 446
	Sophämtning/renhållning	172 032	151 957
	Grovsopor	15 287	9 975
		<b>1 042 773</b>	<b>1 584 862</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	103 188	101 007
	Självrisk	0	600
	Bredband	310 442	356 652
		<b>413 630</b>	<b>458 259</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>221 676</b>	<b>218 192</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 930 508</b>	<b>4 125 530</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	11 028	5 194
	Tele- och datakommunikation	5 909	5 723
	Juridiska åtgärder	19 625	0
	Inkassering avgift/hyra	1 138	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 750	23 750
	Föreningskostnader	1 000	47 396
	Styrelseomkostnader	0	794
	Fritids- och trivselkostnader	1 750	1 325
	Förvaltningsarvode	191 424	188 480
	Administration	8 100	3 495
	Korttidsinventarier	71 133	0
	Konsultarvode	23 359	39 822
	Tidningar facklitteratur	1 537	0
	Föreningsavgifter	0	8 330
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 500	0
		<b>368 252</b>	<b>324 309</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och valberedning	152 525	176 275
	Sociala kostnader	29 990	43 387
		<b>182 515</b>	<b>219 662</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	3 001 711	3 001 711
	Förbättringar	8 826	8 826
		<b>3 010 537</b>	<b>3 010 537</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	351 034 528	351 034 528
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>351 034 528</b>	<b>351 034 528</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-18 756 249	-15 745 712
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 010 537	-3 010 537
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-21 766 786</b>	<b>-18 756 249</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>329 267 742</b>	<b>332 278 279</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	53 000 000	53 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	174 600 000	174 600 000
	Taxeringsvärde mark	77 000 000	77 000 000
		<b>251 600 000</b>	<b>251 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	239 000 000	239 000 000
	Lokaler	12 600 000	12 600 000
		<b>251 600 000</b>	<b>251 600 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	245 310	102 665
	Klientmedel hos SBC	2 357 198	3 085 866
	Fordringar	189 412	0
		<b>2 791 920</b>	<b>3 188 531</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Parkeringsintäkter	109 200	360 303
	Bredband	48 486	0
		<b>157 686</b>	<b>360 303</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	3 793 447	3 185 749
	Reservering enligt stadgar	128 263	607 698
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-255 156	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 666 554</b>	<b>3 793 447</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Nordea	1,400 %	9 559 000	9 685 000	2022-05-11
	Nordea	0,525 %	17 045 000	17 171 000	2021-05-17
	Nordea	0,510 %	21 505 500	25 605 500	2021-05-18
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>48 109 500</b>	<b>52 461 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-38 676 500	-42 902 500	
			<b>9 433 000</b>	<b>9 559 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 857 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	75 900 000	75 900 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	82 775	81 375
	Sociala avgifter	26 008	25 600
	Ränta	41 196	56 235
	Avgifter och hyror	655 044	676 764
	Konsultarvode	20 834	29 963
	Hiss	0	71 371
	Fastighetsskötsel beställning	4 381	0
		<b>830 238</b>	<b>941 308</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 kommer antalet laddplatser i garaget att utökas. Förbättrade säkerhetsåtgärder i garaget.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

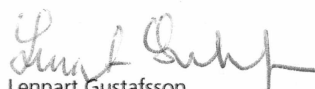
## Styrelsens underskrifter

---

NACKA den 30/3 2021




Per Nordengren  
Ordförande



Lennart Gustafsson  
Ledamot

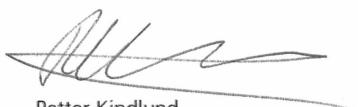


Roger Holmqvist  
Ledamot



Lillemor Sundt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2021



Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor





CERTE REVISION

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden  
Org.nr 769619-3262

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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. Risker 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1 april 2021



---

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

**LOKALKONTOR**

STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MALMÖ 040-622 67 70  
SUNDSVALL 060-600 80 00

**KUNDTJÄNST**

KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG–FREDAG  
KL 07.00–21.00  
0771-722 722

**HUVUDKONTOR**

STOCKHOLM 08-501150 00  
[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)

