

# 2021

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. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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 2021.

---

## 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 2071.
- 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 att sänkas.

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
Roger Holmqvist	Ledamot
Siamak Khodayari	Ledamot
Alexander Koba	Ledamot
Lillemor Sundt	Ledamot

Solveig Ekman	Suppleant	
Anna Maria Jakobsson	Suppleant	Avgick januari 2022
Ulla-Britt Maclean Furén	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Petter Kindlund	Ordinarie Extern	Certe Revision AB
-----------------	------------------	-------------------

### Valberedning

Julia Abrahamsson  
Lennart Gustafsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20. Stämman hölls utomhus på gården mellan höghusen.

### 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.

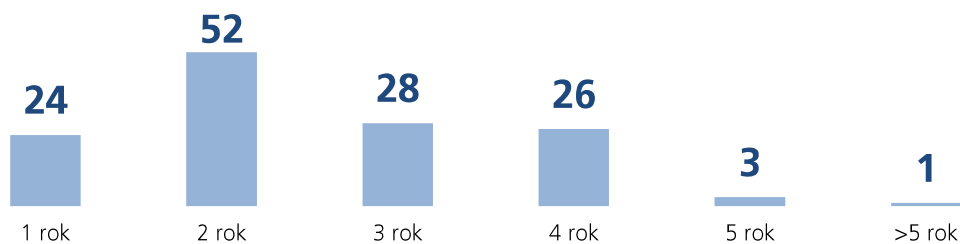
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 394 m<sup>2</sup>, varav 9 484 m<sup>2</sup> utgör boyta 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

Hobbyrum

### Kommentar

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	Elis textil och mattor (f.d. Berendsen AB)
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Garageadministration	Storholmen Parkering

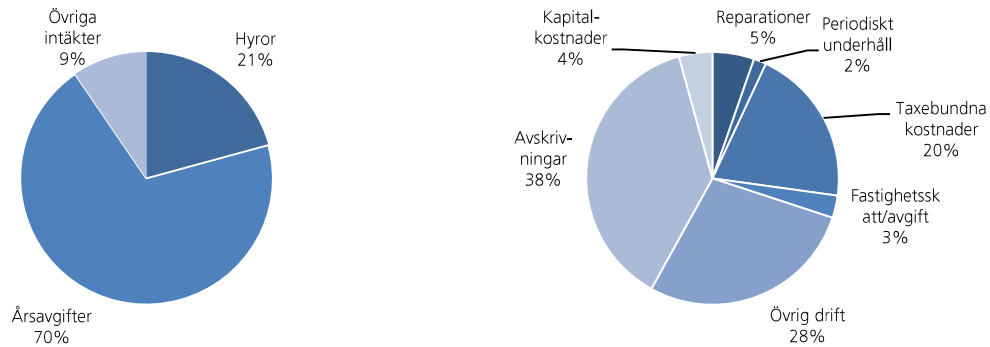
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2022-04-01 med 50 kr/kvm och år.

	2021	2020
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 445 898</b>	<b>3 174 566</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	8 409 571	8 032 274
Finansiella intäkter	93	201
Minskning kortfristiga fordringar	188 169	0
Medlemsinsatser	60 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	125 385	0
	<b>8 783 218</b>	<b>8 032 475</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 653 167	3 481 275
Finansiella kostnader	337 461	432 350
Ökning av materiella anläggningstillgångar	92 076	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	131 148
Minskning av långfristiga skulder	3 452 000	4 352 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	364 371
	<b>8 534 704</b>	<b>8 761 143</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 694 412</b>	<b>2 445 898</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>248 514</b>	<b>-728 668</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dörrar i garaget har kompletterats med brytskydd och målats om

10 nya laddplatser för elbilar har installerats i garaget

Kameraövervakning i garaget har beställts

Elektriska dörröppnare har satts upp i höghusens entréer

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 134 st

Överlåtelse under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 193

Tillkommande medlemmar: 26

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 197

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	618	618	618	620
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 709	5 073	5 532	6 107
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	38	44	40
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	8	26	27
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	6	17	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	21	26	27	24
Soliditet (%)	86	85	84	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	402	1 108	592	421
Nettoomsättning (tkr)	8 370	7 944	8 516	8 744

Ytavgifter 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	77 096 000	60 000	0	77 036 000
Fond för yttre underhåll	3 794 817	128 263	0	3 666 554
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>279 004 817</b>	<b>188 263</b>	<b>0</b>	<b>278 816 554</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 658 134	-128 263	1 108 313	2 678 084
Årets resultat	402 361	402 361	-1 108 313	1 108 313
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 060 495</b>	<b>274 098</b>	<b>0</b>	<b>3 786 397</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>283 065 312</b>	<b>462 361</b>	<b>0</b>	<b>282 602 951</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	402 361
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 786 397
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 263
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 060 495</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats <b>att i ny räkning överförs</b>	135 000
	<b>4 195 495</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 370 241	7 944 022
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 330	88 252
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 409 571</b>	<b>8 032 274</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 128 092	-2 930 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-317 506	-368 252
Personalkostnader	Not 6	-207 569	-182 515
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 016 676	-3 010 537
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 669 843</b>	<b>-6 491 812</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>739 728</b>	<b>1 540 462</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 461	-432 350
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-337 368</b>	<b>-432 149</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>402 361</b>	<b>1 108 313</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>402 361</b>	<b>1 108 313</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8,13	326 343 142
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>326 343 142</b>	<b>329 267 742</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>326 343 142</b>	<b>329 267 742</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	17 525	17 722
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 889 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 907 196</b>	<b>2 967 328</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	209 178	88 700
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>209 178</b>	<b>88 700</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 116 373</b>	<b>3 056 028</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>329 459 515</b>	<b>332 323 770</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		275 210 000	275 150 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 794 817	3 666 554
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>279 004 817</b>	<b>278 816 554</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 658 134	2 678 084
Årets resultat		402 361	1 108 313
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 060 495</b>	<b>3 786 397</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>283 065 312</b>	<b>282 602 951</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	9 433 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 433 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	44 657 500	38 676 500
Leverantörsskulder		205 345	166 852
Skatteskulder		445 429	439 868
Övriga skulder		126 636	174 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	959 293	830 238
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 394 203</b>	<b>40 287 818</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>329 459 515</b>	<b>332 323 770</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Laddstolpar	10 år	

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 860 584	5 860 584
Hyror garage moms	1 745 050	1 710 309
Kallvattenintäkter	131 529	54 352
Varmvattenintäkter	218 264	96 295
Elintäkter moms	407 833	207 104
Avgift andrahandsuthyrning	6 976	15 371
Öresutjämning	5	8
	<b>8 370 241</b>	<b>7 944 022</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	32 875	0
Övriga erhållna bidrag	0	31 155
Försäkringsersättning	0	57 097
Övriga intäkter	6 455	0
	<b>39 330</b>	<b>88 252</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	167 451	137 732
	Fastighetsskötsel beställning	163 682	104 903
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	97 500	105 000
	Snöröjning/sandning	80 313	27 169
	Städning entreprenad	88 035	93 132
	Städning enligt beställning	45 950	1 107
	Mattvätt/Hyrmattor	34 083	27 035
	Hissbesiktning	5 344	7 152
	Myndighetstillsyn	0	4 192
	Gemensamma utrymmen	14 070	0
	Garage/parkering	248 950	72 700
	Gård	611	0
	Serviceavtal	128 477	96 016
	Förbrukningsmateriel	16 319	29 267
	Teleport/hissanläggning	12 474	11 880
	Störningsjour och larm	3 244	0
	Brandskydd	51 412	41 118
	Fordon	5 500	0
		<b>1 163 414</b>	<b>758 402</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	181 725	0
	Tvättstuga	0	16 520
	Entré/trapphus	19 559	3 571
	Lås	25 207	19 224
	Installationer	0	19 816
	VVS	82 664	23 107
	Värmeanläggning/undercentral	5 088	12 868
	Ventilation	37 141	29 743
	Elinstallationer	11 318	31 920
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 664	2 250
	Hiss	51 295	280 193
	Mark/gård/utemiljö	5 463	0
	Garage/parkering	4 974	19 679
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 435
	Vattenskada	0	31 701
	Övrigt	3 836	0
		<b>432 934</b>	<b>494 026</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	135 000	0
		<b>135 000</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	811 794	627 682
	Värme	330 024	124 700
	Vatten	263 663	103 072
	Sophämtning/renhållning	204 740	172 032
	Grovsopor	12 469	15 287
		<b>1 622 690</b>	<b>1 042 773</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	107 301	103 188
	Självrisk	32 875	0
	Bredband	410 125	310 442
		<b>550 301</b>	<b>413 630</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>223 753</b>	<b>221 676</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 128 092</b>	<b>2 930 508</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	6 253	11 028
	Tele- och datakommunikation	15 691	5 909
	Juridiska åtgärder	0	19 625
	Inkassering avgift/hyra	0	1 138
	Revisionsarvode extern revisor	24 375	23 750
	Föreningskostnader	6 806	1 000
	Fritids- och trivselkostnader	3 652	1 750
	Förvaltningsarvode	194 615	191 424
	Administration	6 189	8 100
	Korttidsinventarier	0	71 133
	Konsultarvode	49 798	23 359
	Tidningar facklitteratur	1 537	1 537
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 590	8 500
		<b>317 506</b>	<b>368 252</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och valberedning	178 400	152 525
	Sociala kostnader	29 169	29 990
		<b>207 569</b>	<b>182 515</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	3 001 711	3 001 711
	Förbättringar	14 965	8 826
		<b>3 016 676</b>	<b>3 010 537</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	351 034 528	351 034 528
	Nyanskaffning	242 076	0
	Statligt stöd nyanskaffning	-150 000	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>351 126 604</b>	<b>351 034 528</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-21 766 786	-18 756 249
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 016 676	-3 010 537
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-24 783 462</b>	<b>-21 766 786</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>326 343 142</b>	<b>329 267 742</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>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	195 071	245 310
	Klientmedel hos SBC	2 485 235	2 357 198
	Fordringar	209 365	189 412
		<b>2 889 671</b>	<b>2 791 920</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Parkeringsintäkter	0	109 200
	Bredband	0	48 486
		<b>0</b>	<b>157 686</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	3 666 554	3 793 447
	Reservering enligt stadgar	128 263	128 263
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-255 156
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 794 817</b>	<b>3 666 554</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea	1,400 %	9 433 000	9 559 000	2022-05-11
Nordea	0,481 %	15 719 000	17 045 000	2022-05-17
Nordea	0,481 %	19 505 500	21 505 500	2022-05-18
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>44 657 500</b>	<b>48 109 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-44 657 500	-38 676 500	
		<b>0</b>	<b>9 433 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 397 500 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	75 900 000	75 900 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Arvoden	107 475	82 775
Sociala avgifter	26 008	26 008
Ränta	37 059	41 196
Avgifter och hyror	654 145	655 044
Konsultarvode	0	20 834
Fastighetsskötsel beställning	14 128	4 381
Förutbetald hyra	120 478	0
	<b>959 293</b>	<b>830 238</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Pga leveransproblem är installationen av bevakningskameror i garaget försenat.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Nacka den / 2022

Per Nordengren  
Ordförande

Roger Holmqvist  
Ledamot

Siamak Khodayari  
Ledamot

Alexander Koba  
Ledamot

Lillemor Sundt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor

# 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 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

## **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 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 maj 2022



---

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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 fastighetsskötsel.

**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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)