

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 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 boendenytta.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 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

Lennart Gustafsson	Ledamot
Roger Holmqvist	Ledamot
Per Nordengren	Ledamot
Stefan Olsson	Ledamot
Lillemor Sundt	Ledamot
Ulla-Britt Maclean Furén	Suppleant
Dennis Nilsson	Suppleant
Annika Strand	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lennart Gustafsson, Ulla-Britt Maclean Furén, Dennis Nilsson, Per Nordengren och Annika Strand.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Petter Kindlund

Ordinarie Extern

Certe Revision AB

Valberedning

Marcus Ekman
Torbjörn Karlsson
Johan Sahlgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

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

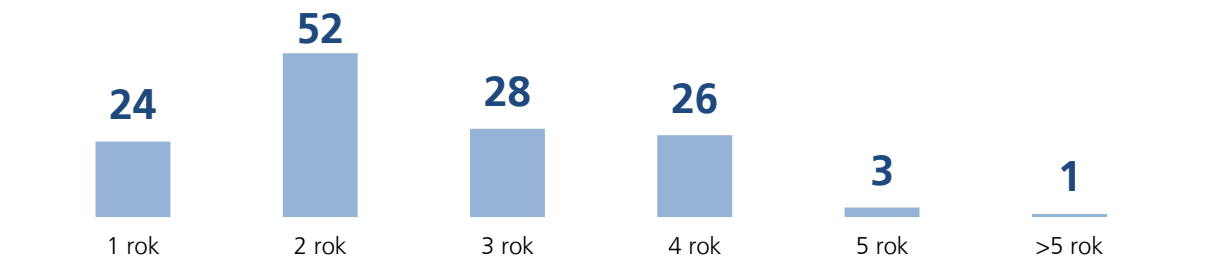
Fastigheten bebyggdes 2009 - 2011 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 394 m², varav 9 484 m² utgör lägenhetsyta och 6 910 m² 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.

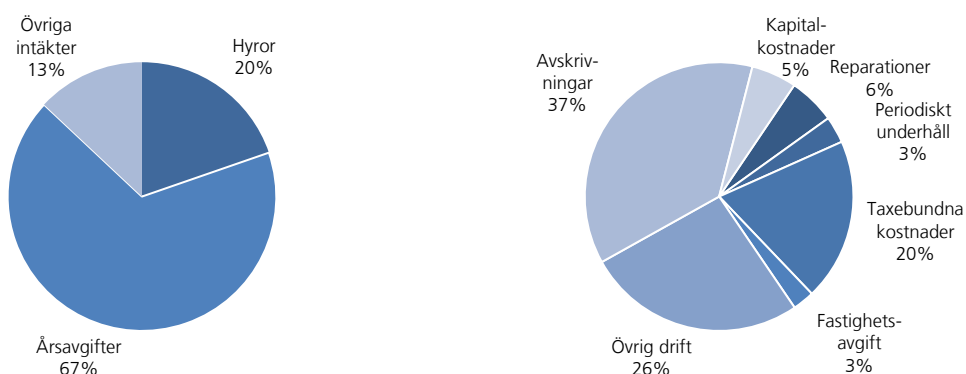
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Bredband, Kabel-TV	Telia Sonera
Återvinning	Suez Recycling AB
Hissar	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
Snöröjning och trädgårdsarbete	Trädgårdsbyggarna i Sthlm AB
Ventilation	Raukas Ventilation
Lås	Nacka Lås & Larm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

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 201 212	5 762 651
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 707 905	8 862 364
Finansiella intäkter	556	348
Medlemsinsatser	0	350 000
Ökning av kortfristiga skulder	615 162	0
	9 323 623	9 212 712
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 669 501	5 036 227
Finansiella kostnader	436 126	395 277
Ökning av kortfristiga fordringar	92 642	273 046
Minskning av långfristiga skulder	5 152 000	4 683 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	386 101
	10 350 269	10 774 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 174 566	4 201 212
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 026 646	-1 561 440

*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 1 377 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. Föreningen betalar halv fastighetsavgift baserat på att fastigheten har år 2011 som nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gården har ytterligare uppgraderats, ny yta med marktegel och sittbänkar med bord intill grillplatsen.

Styrelsen har tecknat avtal med Storholmen Parkering om förvaltning av garaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 134 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 196
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 193

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	618	620	618	617
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 532	6 107	6 603	6 909
Elkostnad/m ² totalyta	44	40	41	37
Värmekostnad/m ² totalyta	26	27	26	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	19	16	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	24	45	85
Soliditet (%)	84	83	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	592	421	1 068	861
Nettoomsättning (tkr)	8 516	8 744	8 517	8 321

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 484 m² bostäder och 6 910 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	198 114 000	0	0	198 114 000
Upplåtelseavgifter	77 036 000	0	0	77 036 000
Fond för yttre underhåll	3 793 447	607 698	0	3 185 749
S:a bundet eget kapital	278 943 447	607 698	0	278 335 749
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 958 894	-607 698	420 671	2 145 922
Årets resultat	592 297	592 297	-420 671	420 671
S:a fritt eget kapital	2 551 191	-15 401	0	2 566 592
S:a eget kapital	281 494 638	592 297	0	280 902 341

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	592 297
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 566 592
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-607 698
summa balanserat resultat	2 551 191

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

255 156
2 806 347

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 515 813	8 744 490
Övriga rörelseintäkter	Not 3	192 092	117 874
Summa rörelseintäkter		8 707 905	8 862 364
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 125 530	-4 584 290
Övriga externa kostnader	Not 5	-324 309	-278 678
Personalkostnader	Not 6	-219 662	-173 259
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 010 537	-3 010 537
Summa rörelsekostnader		-7 680 038	-8 046 764
RÖRELSERESULTAT		1 027 867	815 600
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		556	348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 126	-395 277
Summa finansiella poster		-435 570	-394 929
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		592 297	420 671
ÅRETS RESULTAT		592 297	420 671

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	332 278 279	335 288 816
Summa materiella anläggningstillgångar	332 278 279	335 288 816
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	332 278 279	335 288 816
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	16 014	9 087
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 188 531	4 212 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	360 303	276 969
Summa kortfristiga fordringar	3 564 848	4 498 852
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	88 700	88 700
Summa kassa och bank	88 700	88 700
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 653 548	4 587 552
SUMMA TILLGÅNGAR	335 931 827	339 876 368

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		275 150 000	275 150 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 793 447	3 185 749
Summa bundet eget kapital		278 943 447	278 335 749
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 958 894	2 145 922
Årets resultat		592 297	420 671
Summa fritt eget kapital		2 551 191	2 566 592
SUMMA EGET KAPITAL		281 494 638	280 902 341
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 559 000	56 561 500
Summa långfristiga skulder		9 559 000	56 561 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	42 902 500	1 052 000
Leverantörsskulder		538 164	198 828
Skatteskulder		383 704	329 550
Övriga skulder		112 513	88 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	941 308	743 390
Summa kortfristiga skulder		44 878 189	2 412 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		335 931 827	339 876 368

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 860 584	5 853 740
Hyror garage moms	1 715 315	1 963 354
Kallvattenintäkter	139 793	146 461
Varmvattenintäkter	256 452	270 519
Elintäkter	510 885	502 420
Avgift andrahandsuthyrning	32 932	7 991
Öresutjämning	-148	4
	8 515 813	8 744 490

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	68 374
Övriga erhållna bidrag	0	36 000
Försäkringsersättning	192 092	13 500
	192 092	117 874

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	128 689	133 617
	Fastighetskötsel beställning	196 905	123 477
	Fastighetskötsel gård entreprenad	105 000	105 000
	Fastighetskötsel gård beställning	11 163	83 108
	Snöröjning/sandning	85 375	61 616
	Städning entreprenad	93 132	93 078
	Städning enligt beställning	1 107	11 517
	Mattvätt/Hyrmattor	23 926	11 324
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 588	113 063
	Hissbesiktning	4 798	4 509
	Myndighetstillsyn	13 260	5 913
	Gemensamma utrymmen	0	6 915
	Garage	245 698	234 123
	Gård	25 762	0
	Serviceavtal	104 580	124 040
	Förbrukningsmateriel	30 389	16 414
	Teleport/hissanläggning	11 460	10 920
	Störningsjour och larm	0	2 863
	Brandskydd	67 073	270 105
	Fordon	0	6 544
		1 152 904	1 418 145
	Reparationer		
	Fastighetsförbättringar	30 000	11 336
	Tvättstuga	4 796	0
	Entré/trapphus	5 313	12 661
	Lås	30 071	11 820
	Installationer	12 054	0
	VVS	47 697	58 101
	Värmeanläggning/undercentral	14 122	24 535
	Ventilation	45 180	73 289
	Elinstallationer	2 994	169 963
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 825
	Hiss	206 364	102 421
	Mark/gård/utemiljö	6 375	0
	Garage/parkering	18 678	12 774
	Skador/klotter/skadegörelse	32 513	0
	Vattenskada	0	27 330
		456 156	512 054
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	325 026
	Mark/gård/utemiljö	157 500	150 680
	Garage/parkering	97 656	0
		255 156	475 706
	Taxebundna kostnader		
	El	718 663	656 242
	Värme	421 821	438 444
	Vatten	282 446	307 416
	Sophämtning/renhållning	151 957	139 166
	Grovsopor	9 975	9 397
		1 584 862	1 550 665

Not 4 fortsättning		2019	2018
Övriga driftkostnader			
Försäkring		101 007	86 719
Självrisk		600	19 400
Bredband		356 652	356 089
		458 259	462 208
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		218 192	165 512
TOTALT DRIFTKOSTNADER		4 125 530	4 584 290
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		2019	2018
Kreditupplysning		5 194	6 432
Tele- och datakommunikation		5 723	5 838
Juridiska åtgärder		0	6 250
Revisionsarvode extern revisor		23 750	23 750
Föreningskostnader		47 396	1 769
Styrelseomkostnader		794	0
Fritids- och trivselkostnader		1 325	1 081
Förvaltningsarvode		188 480	182 707
Administration		3 495	11 058
Konsultarvode		39 822	31 093
Tidningar facklitteratur		0	530
Föreningsavgifter		8 330	8 170
		324 309	278 678
Not 6 PERSONALKOSTNADER		2019	2018
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		176 275	136 500
Sociala kostnader		43 387	36 759
		219 662	173 259

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	3 001 711	3 001 711
	Förbättringar	8 826	8 826
		3 010 537	3 010 537
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	351 034 528	351 034 528
	Utgående anskaffningsvärde	351 034 528	351 034 528
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 745 712	-12 735 174
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 010 537	-3 010 537
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 756 249	-15 745 712
	Planenligt restvärde vid årets slut	332 278 279	335 288 816
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	174 600 000	146 600 000
	Taxeringsvärde mark	77 000 000	58 000 000
		251 600 000	204 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	239 000 000	197 000 000
	Lokaler	12 600 000	7 600 000
		251 600 000	204 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	102 665	100 284
	Klientmedel hos SBC	3 085 866	4 112 512
		3 188 531	4 212 796
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Parkeringsintäkter	360 303	276 969
		360 303	276 969

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 185 749	2 578 051
	Reservering enligt stadgar	607 698	607 698
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 793 447	3 185 749

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	0,739 %	17 171 000	17 297 000	2020-05-15
	Nordea	1,400 %	9 685 000	9 811 000	2022-05-11
	Nordea	0,738 %	25 605 500	30 505 500	2020-05-18
	Summa skulder till kreditinstitut		52 461 500	57 613 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-42 902 500	-1 052 000	
			9 559 000	56 561 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 201 500 kr.

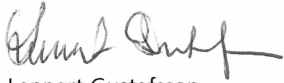
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	75 900 000	75 900 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	81 375	44 600
	Sociala avgifter	25 600	14 000
	Ränta	56 235	43 211
	Avgifter och hyror	676 764	641 579
	Konsultarvode	29 963	0
	Hiss	71 371	0
		941 308	743 390

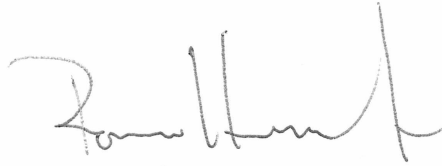
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inget planerat.

Styrelsens underskrifter

NACKA den 27/3 2020



Lennart Gustafsson
Ledamot



Roger Holmqvist
Ledamot



Per Nordengren
Ledamot



Stefan Olsson
Ledamot



Lillemor Sundt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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. 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 2019 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 29 mars 2020



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 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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