



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Eken nr 25



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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 25

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 2016 och 2035.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

András Lukácsi	Ordförande
Peter Jonsson	Ledamot
Annalena Markenhorn	Ledamot
Hanna Svensdotter Jansson	Ledamot
Fredrik Marklund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christian Kromné	Ordinarie Extern	BRF REVISION/REVISE
Barbro Emriksdotter	Suppleant Intern	Avgått på egen begäran 2021-12-31

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OFFERGÅRDEN 1	1959	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via centralvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.

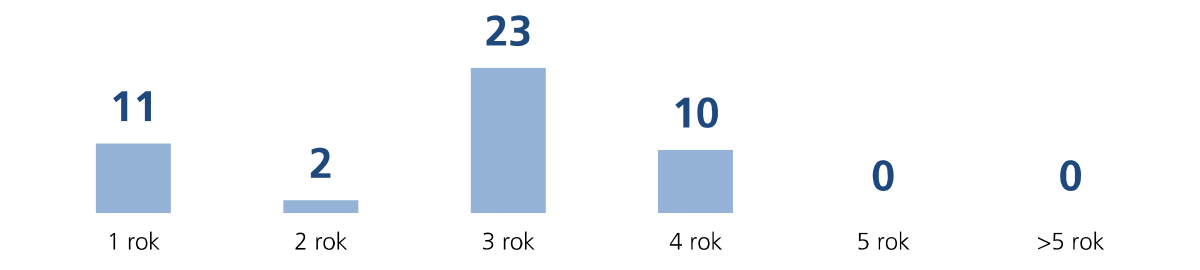
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 123 m², varav 3 123 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
2 st torkrum inkl mangel	Återvinning av värme från torkskåp förutom från ventilationssystemet.
Gemensamhetsrum	Pingisbord
Barnvagnsrum	Nedre källarplan
2 st cykelförråd	Toalett installerad 2019
Bastu med relaxavdelning	Övernattningsrum
Styrelserum	
Tvättstuga	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av portkodsdosor	2021	
Ljudisolering i tvättstugan samt pingisrummet	2021	Ljudisolering takplattor
Tvättstuga	2020	Byte av tvättmaskiner/torkskåp
Stambyte	2019	
Byte till nya hissar	2019	
Fönsterbyte	2018	
Genomgång av fläktar	2018	
Termostater /VVS	2017	Har installerats på samtliga radiatorer
Värmeåtervinning	2017	Batterier på taket har rengjorts. Isoleringen av rören har förnyats.
Tvättstugan	2016	Ny mangel har köpts in och tvättmedelskoppar bytts ut till mögelskyddat material.
Ventilation OVK-åtgärd	2016	Byte till rätt ventilationsdon i kök och badrum. OVK ej godkänd.
Tvättstugan	2015	Ny torktumlare installerad
Bergvärme och värmepumpar kompletterat med fjärrvärme har installerats	2015	5 års garanti
Parkeringsrutor målats o vissa har breddats	2015	27 st parkeringsplatser
Rensning av frånluftskanaler	2015	Inför OVK
Spolning av stammar, underhåll	2014	
Mätning av radon	2014 - 2016	Godkänd
Målning av trapphusen	2013	
Målning av fönster och bleck	2010 - 2012	
Ultraljudsmätning av avloppsrör	2010	
Omläggning av tak	2002 - 2003	
Omputsning av fasad	1997	
Renovering av balkonger	1990	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning av torkrum/mangelrum	2022	
Byte till LED lampor i tvättstuga och torkrum	2022	
Byte av brandsläckare i trapphus och källarplan	2022	
Renovering av tilluftsventil skyddsrummet	2022	Vid port 98
Låssystem	2022	Pågående
Nya branddörrar i källarplanet	2022	Pågående
Skorstensrenovering	2022	Ny plåtbeklädnad

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem/Tele2
Internet uppkopplingstyp	Bredband / fiber
Fastighetsskötsel	Delagott AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV- kabelleverantör	Tele 2 "8 favoriter" ingår i månadsavgiften
Hiss	Kone
Grönyteskötsel	GK Mark & Trädgård
Grovsophantering, elektronik	Remondis International
Lokalvård	Sköndalskopia
Serviceavtal DRS Bergvärme	Indoor AB

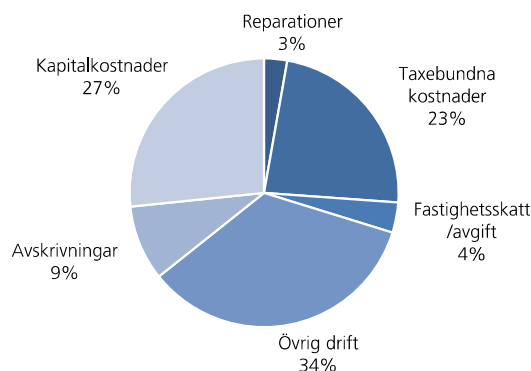
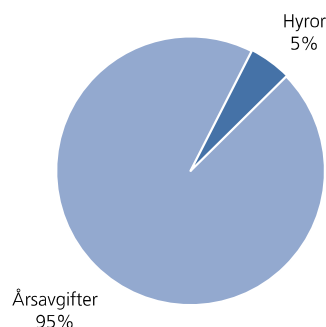
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 437 156	3 433 863
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 233 035	2 148 752
Finansiella intäkter	417	0
Minskning kortfristiga fordringar	47 047	0
Ökning av kortfristiga skulder	33 794	0
	2 314 294	2 148 752
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 156 016	1 523 942
Finansiella kostnader	478 161	495 410
Ökning av kortfristiga fordringar	0	25 233
Minskning av långfristiga skulder	415 400	963 200
Minskning av kortfristiga skulder	0	137 673
	2 049 577	3 145 458
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 701 873	2 437 156
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	264 717	-996 706

*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 1 459 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	676	659	659	572
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 948	9 081	9 389	5 093
Elkostnad/m ² totalyta	67	62	86	66
Värmekostnad/m ² totalyta	25	25	27	26
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	17	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	153	159	151	42
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	436	-34	-12 662	-12 111
Nettoomsättning (tkr)	2 233	2 145	2 143	1 873

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 123 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	343 597	0	0	343 597
Upplåtelseavgifter	1 054 145	0	0	1 054 145
Fond för yttre underhåll	177 344	144 000	-216 656	250 000
S:a bundet eget kapital	1 575 086	144 000	-216 656	1 647 742
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-24 052 159	-144 000	182 836	-24 090 995
Årets resultat	436 057	436 057	33 820	-33 820
S:a ansamlad förlust	-23 616 102	292 057	216 656	-24 124 815
S:a eget kapital	-22 041 016	436 057	0	-22 477 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	436 057
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 908 159
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 000
summa balanserat resultat	-23 616 102

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-23 616 102
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 233 028	2 145 457
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7	3 295
Summa rörelseintäkter		2 233 035	2 148 752

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-876 459	-1 187 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 024	-169 822
Personalkostnader	Not 6	-166 532	-166 775
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-163 219	-163 219
Summa rörelsekostnader		-1 319 235	-1 687 161

RÖRELSERESULTAT

913 800 **461 591**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	417	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-478 161	-495 410
Summa finansiella poster	-477 744	-495 410

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

436 057 **-33 820**

ÅRETS RESULTAT

436 057 **-33 820**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2021-12-31

2020-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,15	3 650 539	3 813 758
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0

Summa materiella anläggningstillgångar **3 650 539** **3 813 758**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
--	--------	-------	-------

Summa finansiella anläggningstillgångar **2 800** **2 800**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

3 653 339 **3 816 558**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		2 363	2 363
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 711 484	2 493 814

Summa kortfristiga fordringar **2 713 847** **2 496 177**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2 713 847 **2 496 177**

SUMMA TILLGÅNGAR

6 367 186 **6 312 735**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 397 742	1 397 742
Fond för yttre underhåll	Not 13	177 344	250 000
Summa bundet eget kapital		1 575 086	1 647 742
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-24 052 159	-24 090 995
Årets resultat		436 057	-33 820
Summa ansamlad förlust		-23 616 102	-24 124 815
SUMMA EGET KAPITAL		-22 041 016	-22 477 073
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 970 000	23 192 000
Summa långfristiga skulder		16 970 000	23 192 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 973 400	5 166 800
Leverantörsskulder		100 285	46 935
Övriga skulder		11 285	47 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	353 232	336 942
Summa kortfristiga skulder		11 438 203	5 597 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 367 186	6 312 735

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 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.

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	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Bastu	20 år	20 år
Markarbete	50 år	50 år
Fönster	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 110 907	2 059 421
Hyror parkering	113 400	81 000
Avgift andrahandsuthyrning	8 722	4 730
Gästlägenhet	0	300
Öresutjämning	0	6
	2 233 028	2 145 457

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	2 363
Övriga intäkter	7	932
	7	3 295

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 568	49 426
	Fastighetsskötsel beställning	11 673	10 864
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 435	112 818
	Snöröjning/sandning	37 770	12 350
	Hissbesiktning	3 034	0
	Myndighetstillsyn	2 460	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 216
	Sophantering	0	7 350
	Gård	875	0
	Serviceavtal	33 744	40 500
	Förbrukningsmateriel	1 491	8 076
	Fordon	0	1 085
		174 050	245 685
	Reparationer		
	Tvättstuga	27 924	449
	Sophantering/återvinning	0	4 656
	Entré/trapphus	782	20 406
	Lås	18 998	1 937
	VVS	3 019	19 875
	Värmeanläggning/undercentral	0	15 475
	Ventilation	0	22 481
	Elinstallationer	0	6 209
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 744
	Mark/gård/utemiljö	0	2 363
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 750
		50 723	104 345
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	15 531
	Värmeanläggning	0	66 125
	Ventilation	0	135 000
		0	216 656
	Taxebundna kostnader		
	El	208 972	193 410
	Värme	76 942	79 425
	Vatten	63 323	59 477
	Sophämtning/renhållning	70 615	59 805
		419 852	392 117
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 456	66 098
	Kabel-TV	90 843	90 723
	Bredband	6 422	5 988
		164 721	162 809
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 114	65 734
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	876 459	1 187 346

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Juridiska åtgärder	0	34 129
	Hysesförluster	1	0
	Föreningskostnader	563	10 927
	Fritids- och trivselkostnader	0	828
	Förvaltningsarvode	91 496	89 544
	Administration	3 629	5 395
	Konsultarvode	6 531	18 105
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 770	5 710
		113 024	169 822
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 800	75 800
	Löner	64 042	63 431
	Sociala kostnader	26 690	27 544
		166 532	166 775
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	24 990	24 990
	Förbättringar	113 229	113 229
	Markanläggning	25 000	25 000
		163 219	163 219

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 393 218	7 393 218
	Utgående anskaffningsvärde	7 393 218	7 393 218
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 579 460	-3 416 241
	Årets avskrivningar enligt plan	-163 219	-163 219
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 742 679	-3 579 460
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 650 539	3 813 758
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	714 000	714 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 000 000	21 000 000
		48 000 000	48 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 000 000	48 000 000
		48 000 000	48 000 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 307	144 307
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	144 307	144 307
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-144 307	-144 307
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-144 307	-144 307
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 969	22 969
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 969	22 969
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 969	-22 969
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 969	-22 969
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	8 393	54 060
	Skattefordran	1 218	2 598
	Klientmedel hos SBC	1 651 464	1 461 716
	Placeringskonto hos SBC	0	975 440
	Räntekonto hos SBC	1 050 409	0
		2 711 484	2 493 814

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	250 000	144 000
	Reservering enligt stadgar	144 000	250 000
	Reservering enligt tidigare beslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-216 656	-144 000
	Vid årets slut	177 344	250 000

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,450 %	6 150 000	6 150 000	2022-10-30
Handelsbanken	1,450 %	0	234 600	2021-09-01
Handelsbanken	2,110 %	7 500 000	7 500 000	2029-01-30
Handelsbanken	1,840 %	7 000 000	7 000 000	2027-03-30
Handelsbanken	1,800 %	2 542 000	2 614 000	2023-04-30
Handelsbanken	0,950 %	751 400	860 200	2022-06-30
Handelsbanken	0,950 %	4 000 000	4 000 000	2022-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		27 943 400	28 358 800	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 973 400	-5 166 800	
		16 970 000	23 192 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 539 400 kr.

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.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 800 000	30 800 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Löner	0	5 164
	Arvoden	76 600	75 800
	Sociala avgifter	24 067	23 816
	Ränta	44 543	45 818
	Avgifter och hyror	208 022	186 344
		353 232	336 942

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

András Lukácsi
Ordförande

Peter Jonsson
Ledamot

Annalena Markenhorn
Ledamot

Hanna Svensdotter Jansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken nr 25

Org.nr 702000-4458

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 25 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan, av föreningen förtroendevald, revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 05 april 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 Eken nr 25 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.

Norrköping den 25 maj 2022

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 162 000	2 110 907	2 144 792
Hyror parkering	113 000	113 400	113 400
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 722	0
Öresutjämning	0	0	0
Övriga intäkter	0	7	0
	2 275 000	2 233 035	2 258 192
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-52 000	-40 568	-52 000
Fastighetsskötsel beställning	-9 000	-11 673	-7 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-63 000	-42 435	-49 000
Snöröjning/sandning	-42 000	-37 770	-42 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	0
Hissbesiktning	0	-3 034	0
Myndighetstillsyn	0	-2 460	-14 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-8 000
Sophantering	-3 000	0	-15 000
Gård	-2 000	-875	-2 000
Serviceavtal	-43 000	-33 744	-32 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-1 491	-8 000
	-225 000	-174 050	-229 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-76 000	0	-112 000
Tvättstuga	0	-27 924	0
Entré/trapphus	0	-782	0
Lås	0	-18 998	0
VVS	0	-3 019	0
	-76 000	-50 723	-112 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	-200 000
	-100 000	0	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-250 000	-208 972	-200 000
Värme	-83 000	-76 942	-87 000
Vatten	-60 000	-63 323	-53 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-70 615	-56 000
	-456 000	-419 852	-396 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-69 000	-67 456	-67 000
Kabel-TV	-95 000	-90 843	-94 000
Bredband	-7 000	-6 422	-7 000
	-171 000	-164 721	-168 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-64 000	-67 114	-64 000
	-64 000	-67 114	-64 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Hysesförluster	0	-1	0
Föreningskostnader	-11 000	-563	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-95 000	-91 496	-93 000
Administration	-5 000	-3 629	-4 000
Konsultarvode	0	-6 531	-15 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 034	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 770	-6 000
	-124 000	-113 024	-130 000

Personalkostnader

Lön	0	0	-10 000
Lön - lokalförbrukning	-67 500	-64 042	-57 000
Styrelsearvode	-75 000	-75 000	-75 000
Revisionsarvode arvoderad	-18 000	-800	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-26 690	-44 000
	-208 500	-166 532	-187 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-25 000	-24 990	-25 000
Förbättringar	-114 000	-113 229	-114 000
Markanläggning	-25 000	-25 000	-25 000
	-164 000	-163 219	-164 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 588 500 -1 319 235 -1 650 000

RÖRELSERESULTAT

686 500 913 800 608 192

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	409	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Låneräntor	-400 000	-478 161	-450 000
	-400 000	-477 744	-450 000

RESULTAT

286 500 436 057 158 192

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se