



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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 [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ekedalsbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### 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 2022 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjdes under året och planeras att höjas det kommande 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 intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

##### Styrelsen

|                        |            |                        |
|------------------------|------------|------------------------|
| Alan Mohammed Fatholla | Ordförande |                        |
| Rony Abdo              | Ledamot    | Avgick under året      |
| Rozgar Ahmed           | Ledamot    | Valdes på stämman 1/12 |
| Kenneth Jakobsen       | Ledamot    | Avgick under året      |
| Per Törn               | Ledamot    |                        |
| Roger Wickman          | Ledamot    | Avgick under året      |

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

Kenneth Jakobsen.

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|                   |                      |            |
|-------------------|----------------------|------------|
| Erik Davidsson    | Ordinarie Extern     | BoRevision |
| Brandon Loachamin | Teran-intern revisor |            |

## Valberedning

Alireza Salehinia

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-01.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Jakobsberg 2:1695    | 2016    | Järfälla |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

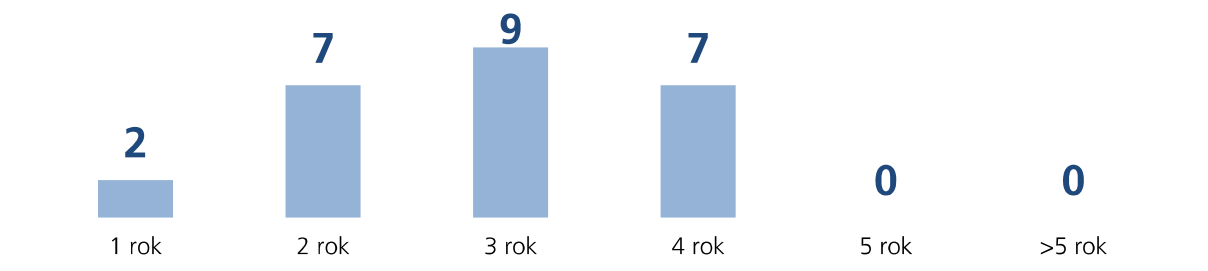
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 238 m<sup>2</sup>, varav 1 921 m<sup>2</sup> utgör boyta och 317 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid     |
|------------------------|--------------------|------------|
| Eddy's Kök & Bar       | 170 m <sup>2</sup> | 2024-08-01 |
| Burda Jakobsberg AB    | 100 m <sup>2</sup> | 2027-01-01 |
| EF Salong Härligt      | 47 m <sup>2</sup>  | 2023-01-01 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2024.  
Underhållsplanen uppdaterades Mars 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| <b>Utfört underhåll</b>                      | <b>År</b>   | <b>Kommentar</b>   |
|--|-------------|--|
| Renovering av uthyrningslokal                | 2022        |  |
| Renovering av pizzerian golv m,m             | 2022 - 2023 |  |
| Städning av garage                           | 2022        | Städning av garage   |
| Storstädning av Soprum                       | 2022        | Storstädning av soprum.  |
| Nycklar har Byts till fastigheten            | 2022 - 2023 | Nycklar har Byts tillfastigheten   |
| Tätning av balkonger, luftgångar, terrasser  | 2020        | Ny tätning av alla loftgångar, trasser samt balkonger pga fukt.  |
| Byte av trall                                | 2020 - 2021 | Trallbyte i balkonger, terrasser samt loftgångar. Arbetet avslutas i 2021  |
| Belysning                                    | 2020        | Extra belysning runt om fastigheten  |
| Takbesiktning                                | 2020        | Besiktning av taken inför trallbytet   |
| Fuktskada                                    | 2020        | Fuktskada mellan två lägenheter på plan 2 åtgärdat   |
| Läcka i garaget                              | 2020        | Läcka i garaget åtgärdat   |
| OVK  | 2020        | Obligatorisk ventilation kontroll av alla lägenheter samt företag utförd   |
| Fuktskada                                    | 2020        | Fuktskada på en lägenhet på vån 1 åtgärdat   |
| Tätning i kök och badrum                     | 2020        | Tätning för diskmaskiner samt vattenlåsen i badrummen  |
| Eluttag i garaget                            | 2020        | Installation av eluttag i garaget  |
| Eluttag I gården                             | 2020        | Installation av eluttag i gården   |
| Undersökning av läcka i garage               | 2019        | Läckage är hittat under december och ska åtgärdas under 2020   |
| Åtgärd av ventilation för lokalerna          | 2019        | Injustering och fix av små fel i ventilationen för uthyrda lokaler   |
| Renovering av tvättstugan                    | 2019        | Tvättstugan är renoverad av försäkringen pågrund av handhavande fel från byggherrens hantverkade.                        |
| Rörelsedetektorer till tvättstugan           | 2019        | Vi har installerat rörelsedetektorer till tvättstugan för belysningen  |
| <b>Planerat underhåll</b>                    | <b>År</b>   | <b>Kommentar</b>   |
| Filter byte av alla Filter hos boende        | 2023        | Byte av filter i ventilations apparatur  |
| Värme och vattenmätare till boende           | 2023        | installation av mätare för att minska kostnader i fastigheten  |
| Köket i restaurangen ska repareras och fixas | 2023        | Om allt går bra så kommer vi starta denna reparation så fort allt är klar med praktist. Försäkringar offerter och dylikt |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

## Avtal

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

### Föreningens ekonomi

vi höjde restaurangernas och frisörens Hyra med 10% under 2022.

vi planerar göra en höjning till om det går pga rådande ekonomi i landet.

inget är dock beslutat i den frågan än.

Vi försöker även se över Vatten och värmemätare till alla bonde för att göra mer individuella naturvänliga val.

Vi jobbar långsiktigt med att göra våra boende's hus mer hållbart vad gäller natur och miljö.

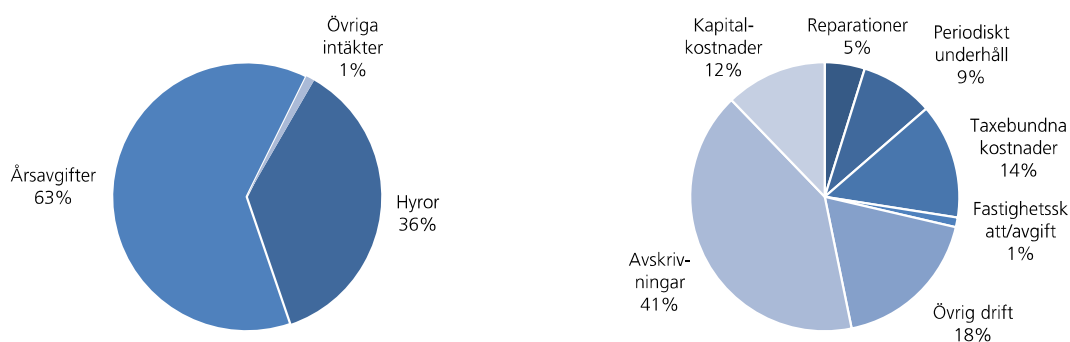
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-02-01 med 20 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>1 700 512</b> | <b>945 848</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 2 121 305        | 1 977 494        |
| Finansiella intäkter                       | 4 765            | 543              |
| Ökning av långfristiga skulder             | 0                | 1 365 900        |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 543 776          | 0                |
|  | <b>2 669 846</b> | <b>3 343 937</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 1 914 509        | 1 737 266        |
| Finansiella kostnader                      | 498 269          | 280 234          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                | 43 604           |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 95 352           | 19 323           |
| Minskning av långfristiga skulder          | 491 557          | 0                |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 0                | 508 846          |
|  | <b>2 999 687</b> | <b>2 589 273</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>1 370 671</b> | <b>1 700 512</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>-329 841</b>  | <b>754 664</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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av laddstolpar till bilar i garaget

Renovering av soprummet; Ny info text/affisch - 2023 Jan

Garage person dörren är reparerad 2023 Feb

Källarförråd dörr reparerad 2023 April

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 691    | 630    | 574    | 574    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 2 052  | 1 979  | 1 987  | 2 028  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 14 386 | 14 642 | 13 931 | 13 954 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 23     | 17     | 12     | 15     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 155    | 156    | 135    | 161    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 35     | 40     | 34     | 39     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 223    | 125    | 192    | 169    |
| Soliditet (%)                            | 77     | 78     | 79     | 79     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -1 963 | -1 715 | -2 236 | -1 299 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 116  | 1 974  | 1 787  | 1 866  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 921 m<sup>2</sup> bostäder och 317 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |   |                            |
| Inbetalda insatser             | 90 373 000                 | 0                        | 0   | 90 373 000                 |
| Upplåtelseavgifter             | 18 079 000                 | 0                        | 0   | 18 079 000                 |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>108 452 000</b>         | <b>0</b>                 | <b>0</b>  | <b>108 452 000</b>         |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |   |                            |
| Balanserat resultat            | -8 411 503                 | 0                        | -1 715 010  | -6 696 493                 |
| Årets resultat                 | -1 963 346                 | -1 963 346               | 1 715 010   | -1 715 010                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-10 374 849</b>         | <b>-1 963 346</b>        | <b>0</b>  | <b>-8 411 503</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>98 077 151</b>          | <b>-1 963 346</b>        | <b>0</b>  | <b>100 040 497</b>         |



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                    |
|--|--------------------|
| årets resultat   | -1 963 346         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 411 503         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-10 374 849</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

**-10 374 849**

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2022              | 2021              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 115 635         | 1 974 063         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 5 670             | 3 432             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 121 305</b>  | <b>1 977 494</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 412 267        | -1 425 612        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -484 508          | -245 733          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -17 734           | -65 921           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -1 676 638        | -1 675 548        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 591 147</b> | <b>-3 412 814</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-1 469 842</b> | <b>-1 435 320</b> |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 4 765             | 543               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -498 269          | -280 234          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-493 504</b>   | <b>-279 690</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-1 963 346</b> | <b>-1 715 010</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-1 963 346</b> | <b>-1 715 010</b> |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>  | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>   |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |                    |                    |
| Byggnader <span style="float: right;">Not 8,12</span>                                  | 125 082 439        | 126 759 076        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>125 082 439</b> | <b>126 759 076</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>   | <b>125 082 439</b> | <b>126 759 076</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>   |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar   | 88 969             | 9                  |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>        | 1 448 458          | 1 778 222          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span> | 74 655             | 68 340             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   | <b>1 612 082</b>   | <b>1 846 571</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>   | <b>1 612 082</b>   | <b>1 846 571</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  | <b>126 694 520</b> | <b>128 605 648</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |        | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |        | 108 452 000        | 108 452 000        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |        | <b>108 452 000</b> | <b>108 452 000</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |        | -8 411 503         | -6 696 493         |
| Årets resultat                                 |        | -1 963 346         | -1 715 010         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |        | <b>-10 374 849</b> | <b>-8 411 503</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |        | <b>98 077 151</b>  | <b>100 040 497</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11 | 27 635 000         | 28 126 557         |
| Leverantörsskulder                             |        | 331 039            | 134 114            |
| Skatteskulder                                  |        | 88 060             | 80 860             |
| Övriga skulder                                 |        | 310 144            | 47 101             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13 | 253 127            | 176 518            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |        | <b>28 617 369</b>  | <b>28 565 151</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |        | <b>126 694 520</b> | <b>128 605 648</b> |

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

| Avskrivningar        | 2022   | 2021   |
|----------------------|--------|--------|
| Stomme och grund     | 119 år | 119 år |
| Stomkomplett. för.   | 119 år | 119 år |
| Värmesystem          | 49 år  | 49 år  |
| Fastighetsel         | 39 år  | 39 år  |
| Hissar               | 24 år  | 24 år  |
| Luftbehandlingssyst. | 24 år  | 24 år  |
| Fasader/balkonger    | 24 år  | 24 år  |
| Fönster/dörrar, port | 24 år  | 24 år  |
| Yttertak             | 39 år  | 39 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2022             | 2021             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 265 376        | 1 148 942        |
| Årsavgifter - lokaler      | 61 842           | 61 842           |
| Hyror lokaler momspliktiga | 650 406          | 627 455          |
| Hyror garage               | 122 000          | 135 767          |
| Överlåtelse/pantsättning   | 15 939           | 0                |
| Öresutjämning              | 73               | 57               |
|                            | <b>2 115 635</b> | <b>1 974 063</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|-------------------------------|----------------|----------------|
|              | Övriga intäkter               | 5 670          | 3 432          |
|              |                               | <b>5 670</b>   | <b>3 432</b>   |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>         | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|              | <b>Fastighetskostnader</b>    |                |                |
|              | Fastighetskötsel beställning  | 375            | 5 469          |
|              | Snöröjning/sandning           | 36 556         | 38 577         |
|              | Städning entreprenad          | 0              | 25             |
|              | Städning enligt beställning   | 0              | 12 708         |
|              | Mattvätt/Hyrmattor            | 24 600         | 23 233         |
|              | Sotning                       | 8 946          | 0              |
|              | Hissbesiktning                | 18 734         | 3 959          |
|              | Garage/parkering              | 1 946          | 2 946          |
|              | Sophantering                  | 5 272          | 4 907          |
|              | Serviceavtal                  | 4 256          | 6 376          |
|              | Förbrukningsmateriel          | 27 406         | 43 250         |
|              | Teleport/hissanläggning       | 608            | 812            |
|              | Störningsjour och larm        | 2 781          | 0              |
|              | Brandskydd                    | 1 659          | 0              |
|              |                               | <b>133 138</b> | <b>142 260</b> |
|              | <b>Reparationer</b>           |                |                |
|              | Hyseslägenheter               | 47 850         | 0              |
|              | Lokaler                       | 0              | 13 867         |
|              | Tvättstuga                    | 0              | 3 678          |
|              | Sophantering/återvinning      | 12 190         | 0              |
|              | Entré/trapphus                | 125            | 6 197          |
|              | Lås                           | 15 559         | 4 270          |
|              | VVS                           | 16 803         | 28 807         |
|              | Värmeanläggning/undercentral  | 6 231          | 0              |
|              | Ventilation                   | 24 586         | 9 721          |
|              | Elinstallationer              | 31 900         | 12 010         |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon  | 0              | 1 521          |
|              | Hiss                          | 1 775          | 6 550          |
|              | Tak                           | 0              | 8 501          |
|              | Garage/parkering              | 36 114         | 15 116         |
|              | Skador/klotter/skadegörelse   | 0              | 38 616         |
|              | Vattenskada                   | 4 367          | 138 597        |
|              |                               | <b>197 500</b> | <b>287 450</b> |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>   |                |                |
|              | Lokaler                       | 319 372        | 0              |
|              | Entré/trapphus                | 0              | 33 835         |
|              | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon  | 40 894         | 0              |
|              | Balkonger/altaner             | 0              | 248 988        |
|              |                               | <b>360 266</b> | <b>282 823</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>   |                |                |
|              | El                            | 52 190         | 38 766         |
|              | Värme                         | 346 921        | 348 794        |
|              | Vatten                        | 78 099         | 90 171         |
|              | Sophämtning/renhållning       | 88 756         | 79 123         |
|              |                               | <b>565 966</b> | <b>556 854</b> |

|  |                                 |                  |
|--|---------------------------------|------------------|
| <b>Övriga driftkostnader</b>             |                                 |                  |
| Försäkring                               | 56 302                          | 52 947           |
| Bredband                                 | 51 465                          | 48 196           |
|  | <b>107 767</b>                  | <b>101 143</b>   |
| <b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>    | <b>47 630</b>                   | <b>55 082</b>    |
| <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>             | <b>1 412 267</b>                | <b>1 425 612</b> |
| <b>Not 5</b>                             | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> |                  |
|  | <b>2022</b>                     | <b>2021</b>      |
| Kreditupplysning                         | 1 410                           | 0                |
| Juridiska åtgärder                       | 47 653                          | 33 567           |
| Inkassering avgift/hyra                  | 4 758                           | 1 389            |
| Revisionsarvode extern revisor           | 40 493                          | 0                |
| Föreningskostnader                       | 2 612                           | 438              |
| Förvaltningsarvode                       | 207 009                         | 189 694          |
| Förvaltningsarvoden övriga               | 43 594                          | 4 975            |
| Administration                           | 55 120                          | 9 372            |
| Konsultarvode                            | 81 861                          | 6 298            |
|  | <b>484 508</b>                  | <b>245 733</b>   |
| <b>Not 6</b>                             | <b>PERSONALKOSTNADER</b>        |                  |
|  | <b>2022</b>                     | <b>2021</b>      |
| <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                                 |                  |
| Föreningen har inte haft någon anställd. |                                 |                  |
| <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                                 |                  |
| Styrelse och internrevisor               | 13 500                          | 50 400           |
| Sociala kostnader                        | 4 234                           | 15 521           |
|  | <b>17 734</b>                   | <b>65 921</b>    |
| <b>Not 7</b>                             | <b>AVSKRIVNINGAR</b>            |                  |
|  | <b>2022</b>                     | <b>2021</b>      |
| Stomme och grund K3                      | 458 951                         | 458 951          |
| Yttertak K3                              | 56 131                          | 56 131           |
| Fasader/balkonger K3                     | 112 396                         | 112 396          |
| Fönster/dörrar och portar K3             | 67 438                          | 67 438           |
| Stomkomplettering förening K3            | 303 470                         | 303 470          |
| Värmesystem K3                           | 269 751                         | 269 751          |
| Luftbehandlingssystem K3                 | 89 809                          | 89 809           |
| Förbättringar                            | 4 360                           | 3 270            |
| Fastighetsel inkl. svagströ K3           | 224 523                         | 224 523          |
| Hissar K3                                | 89 809                          | 89 809           |
|  | <b>1 676 638</b>                | <b>1 675 548</b> |

| <b>Not 8</b> | BYGGNADER                                     | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | 135 126 179        | 135 082 575        |
|              | Nyanskaffningar                               | 0                  | 43 604             |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>135 126 179</b> | <b>135 126 179</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | -8 367 103         | -6 691 555         |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -1 676 638         | -1 675 548         |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-10 043 740</b> | <b>-8 367 103</b>  |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>125 082 439</b> | <b>126 759 076</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 24 314 863         | 24 314 863         |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 46 117 000         | 32 397 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 10 246 000         | 7 246 000          |
|              |   | <b>56 363 000</b>  | <b>39 643 000</b>  |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|              | Bostäder                                      | 51 600 000         | 35 600 000         |
|              | Lokaler                                       | 4 763 000          | 4 043 000          |
|              |   | <b>56 363 000</b>  | <b>39 643 000</b>  |
| <b>Not 9</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                             | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|              | Skattekonto                                   | 77 787             | 77 710             |
|              | Klientmedel hos SBC                           | 1 366 537          | 650 165            |
|              | Räntekonto hos SBC                            | 4 134              | 1 050 347          |
|              |   | <b>1 448 458</b>   | <b>1 778 222</b>   |



| <b>Not 10</b> | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | <b>2022-12-31</b>                  | <b>2021-12-31</b>                  |                                  |
|---------------|---|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
|               | Försäkring                                      | 61 310                             | 56 302                             |                                  |
|               | Bredband  | 13 345                             | 12 038                             |                                  |
|               |   | <b>74 655</b>                      | <b>68 340</b>                      |                                  |
| <b>Not 11</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                     |                                    |                                    |                                  |
|               | <b>Räntesats</b><br><b>2022-12-31</b>           | <b>Belopp</b><br><b>2022-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2021-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|               | Danske Bank 1,800 %                             | 0                                  | 6 679 719                          | 2022-12-30                       |
|               | Danske Bank 0,860 %                             | 19 569 000                         | 19 946 838                         | Rörligt                          |
|               | Danske Bank 1,190 %                             | 0                                  | 1 500 000                          | Rörligt                          |
|               | 1,800 %   | 8 066 000                          | 0                                  | Rörligt                          |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>        | <b>27 635 000</b>                  | <b>28 126 557</b>                  |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut  | -27 635 000                        | -28 126 557                        |                                  |
|               |   | <b>0</b>                           | <b>0</b>                           |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 295 000 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.

| <b>Not 12</b> | STÄLLDA SÄKERHETER                              | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                          | 34 200 000        | 34 200 000        |
| <b>Not 13</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | El  | 6 741             | 5 090             |
|               | Värme   | 51 992            | 57 871            |
|               | Ränta   | 5 486             | 0                 |
|               | Avgifter och hyror                              | 185 510           | 110 159           |
|               | Avg/hyror konvert                               | 3 398             | 3 398             |
|               |   | <b>253 127</b>    | <b>176 518</b>    |

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

Vi kommer Reparera Restaurangens kök.

Vi kommer att göra en plan för hur det kommer se ut med yttre insatser/bolag som sköter Tex städ och skottning.

Vi kommer även se över möjligheten att införa mätare i lägenheter så varje medlem själv får betala det varmvatten som de använder då det är stora kostnader på varmvatten och värme i huset.

Vi har även planer på att bygga ett gym som inte ska vara vinstdrivande utanför de medlemmar som önskar motion i huset, det kommer inte bli ett stort gym utan motion cykel och några tyngder. materialet till gymmet kommer komma från framför allt föreningsmedlemmarna själva och inte utgöra en ekonomisk förlust för de boende som ej använder gymmet.

göra om del av cykelrum till förråd.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Järfälla den 17/08 2023

  
Alan Mohammed Fatholla  
Ordförande

  
Per Törn  
Ledamot

  
Rozgar Ahmed  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/8 2023

Borevision i Sverige AB

  
Erik Davidsson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekedalsbacken, org.nr. 769632-0584

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekedalsbacken för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 2022 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekedalsbacken för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte avlämnats inom föreskriven tid.

Stockholm den 17/8 2023



Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                | <b>Budget 2023</b> | <b>Utfall 2022</b> | <b>Budget 2022</b> |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>       |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                  | 1 265 000          | 1 265 376          | 1 150 000          |
| Årsavgifter - lokaler        | 61 000             | 61 842             | 61 000             |
| Hyror lokaler momspliktiga   | 643 000            | 650 406            | 627 000            |
| Hyror garage                 | 126 000            | 122 000            | 136 000            |
| Överlåtelse/pantsättning     | 0                  | 15 939             | 0                  |
| Öresutjämnning               | 0                  | 73                 | 0                  |
| Övriga intäkter              | 0                  | 5 670              | 0                  |
|                              | <b>2 095 000</b>   | <b>2 121 305</b>   | <b>1 974 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>      |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>   |                    |                    |                    |
| Fastighetskötsel beställning | -7 000             | -375               | -30 000            |
| Snöröjning/sandning          | -43 000            | -36 556            | -25 000            |
| Städning entreprenad         | -1 000             | 0                  | 0                  |
| Städning enligt beställning  | -5 000             | 0                  | 0                  |
| Mattvätt/Hyrmattor           | -26 000            | -24 600            | -25 000            |
| Sotning                      | 0                  | -8 946             | 0                  |
| Hissbesiktning               | -5 000             | -18 734            | -4 000             |
| Gemensamma utrymmen          | 0                  | 0                  | -9 000             |
| Garage/parkering             | -4 000             | -1 946             | -2 000             |
| Sophantering                 | -6 000             | -5 272             | -5 000             |
| Gård                         | 0                  | 0                  | -2 000             |
| Serviceavtal                 | -8 000             | -4 256             | -7 000             |
| Förbrukningsmateriel         | -48 000            | -27 406            | -42 000            |
| Teleport/hissanläggning      | -1 000             | -608               | 0                  |
| Störningsjour och larm       | 0                  | -2 781             | -1 000             |
| Brandskydd                   | 0                  | -1 659             | 0                  |
|                              | <b>-154 000</b>    | <b>-133 138</b>    | <b>-152 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>          |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar      | -225 000           | 0                  | -179 000           |
| Hyreslägenheter              | 0                  | -47 850            | 0                  |
| Sophantering/återvinning     | 0                  | -12 190            | 0                  |
| Entré/trapphus               | 0                  | -125               | 0                  |
| Lås                          | 0                  | -15 559            | 0                  |
| VVS                          | 0                  | -16 803            | 0                  |
| Värmeanläggning/undercentral | 0                  | -6 231             | 0                  |
| Ventilation                  | 0                  | -24 586            | 0                  |
| Elinstallationer             | 0                  | -31 900            | 0                  |
| Hiss                         | 0                  | -1 775             | 0                  |
| Garage/parkering             | 0                  | -36 114            | 0                  |
| Vattenskada                  | 0                  | -4 367             | 0                  |
|                              | <b>-225 000</b>    | <b>-197 500</b>    | <b>-179 000</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>  |                    |                    |                    |
| Lokaler                      | 0                  | -319 372           | 0                  |
| Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 0                  | -40 894            | 0                  |
|                              | <b>0</b>           | <b>-360 266</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Taxebundna kostnader</b>  |                    |                    |                    |
| El                           | -60 000            | -52 190            | -32 000            |
| Värme                        | -385 000           | -346 921           | -316 000           |
| Vatten                       | -100 000           | -78 099            | -83 000            |
| Sophämtning/renhållning      | -88 000            | -88 756            | -69 000            |
|                              | <b>-633 000</b>    | <b>-565 966</b>    | <b>-500 000</b>    |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                   |                   |                   |
| Försäkring                                       | -59 000           | -56 302           | -54 000           |
| Bredband   | -54 000           | -51 465           | -48 000           |
|  | <b>-113 000</b>   | <b>-107 767</b>   | <b>-102 000</b>   |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -40 000           | -47 630           | -41 000           |
|  | <b>-40 000</b>    | <b>-47 630</b>    | <b>-41 000</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                                 | 0                 | -1 410            | 0                 |
| Tele- och datakommunikation                      | 0                 | 0                 | -4 000            |
| Juridiska åtgärder                               | 0                 | -47 653           | 0                 |
| Inkassering avgift/hyra                          | 0                 | -4 758            | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | 0                 | -40 493           | -16 000           |
| Föreningskostnader                               | -1 000            | -2 612            | -1 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -209 000          | -207 009          | -180 000          |
| Förvaltningsarvoden övriga                       | -6 000            | -43 594           | -43 000           |
| Administration                                   | -10 000           | -55 120           | -9 000            |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -81 861           | 0                 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | 0                 | 0                 | -5 000            |
|  | <b>-226 000</b>   | <b>-484 508</b>   | <b>-258 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -9 000            | -13 500           | -9 000            |
| Arbetsgivaravgifter                              | -3 000            | -4 234            | -3 000            |
|  | <b>-12 000</b>    | <b>-17 734</b>    | <b>-12 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Stomme och grund K3                              | -459 000          | -458 951          | 0                 |
| Yttertak K3                                      | -57 000           | -56 131           | 0                 |
| Fasader/balkonger K3                             | -113 000          | -112 396          | 0                 |
| Fönster/dörrar och portar K3                     | -68 000           | -67 438           | 0                 |
| Stomkomplettering förening K3                    | -304 000          | -303 470          | 0                 |
| Värmesystem K3                                   | -270 000          | -269 751          | 0                 |
| Luftbehandlingssystem K3                         | -90 000           | -89 809           | 0                 |
| Förbättringar                                    | -5 000            | -4 360            | 0                 |
| Fastighetsel inkl. svagströ K3                   | -225 000          | -224 523          | 0                 |
| Hissar K3  | -90 000           | -89 809           | 0                 |
|  | <b>-1 681 000</b> | <b>-1 676 638</b> | <b>0</b>          |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-3 084 000</b> | <b>-3 591 147</b> | <b>-1 244 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>-989 000</b>   | <b>-1 469 842</b> | <b>730 000</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 0                 | 4 211             | 0                 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 554               | 0                 |
| Låneräntor                                       | -316 000          | -495 704          | -400 000          |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -2 564            | 0                 |
|  | <b>-316 000</b>   | <b>-493 504</b>   | <b>-400 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-1 305 000</b> | <b>-1 963 346</b> | <b>330 000</b>    |

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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](http://www.sbc.se)