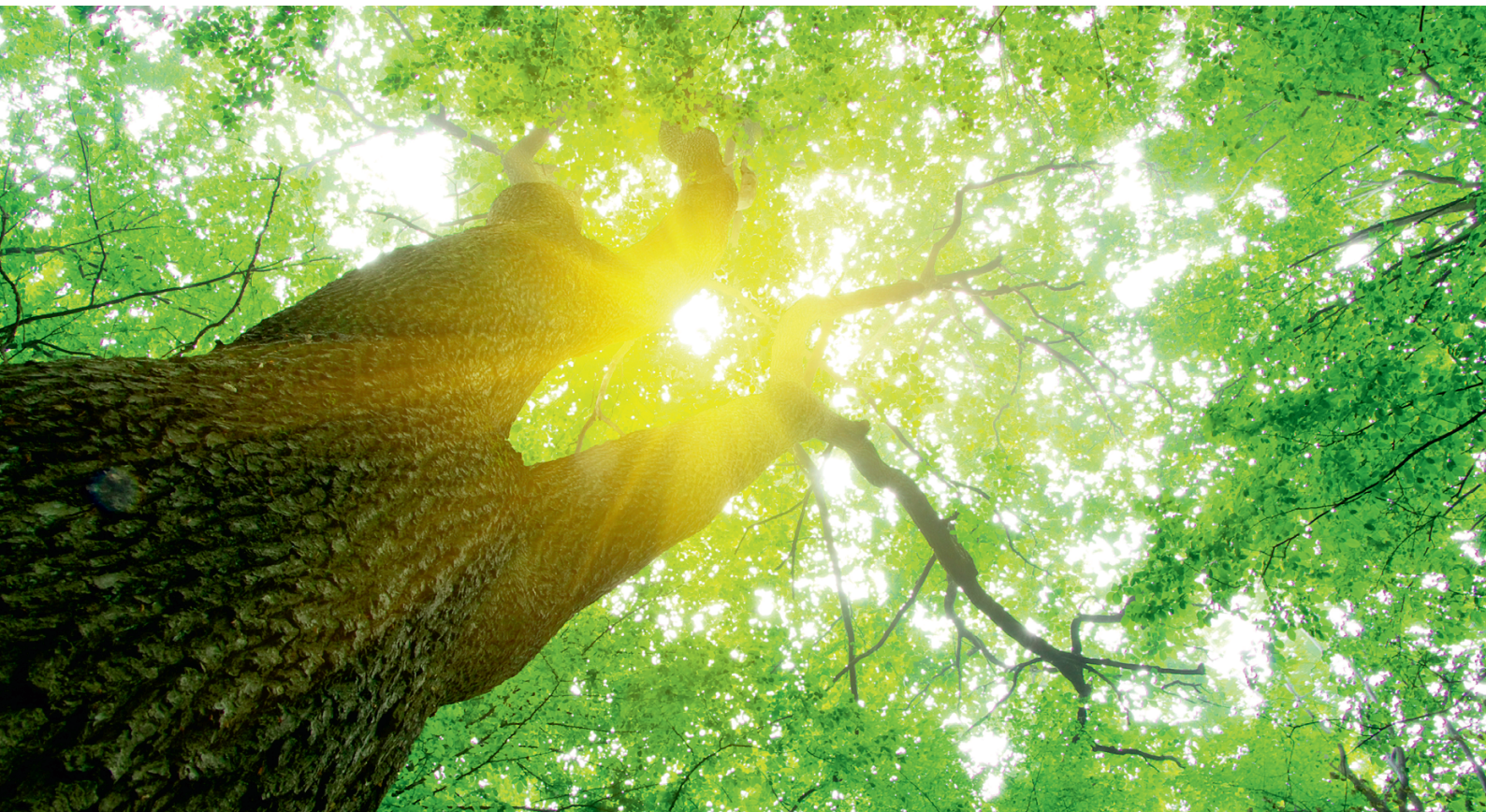




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Eken nr 8



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 8

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 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-04 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 före stämma

Sten Morgan Kenneth Essen-Möller	Ordförande	Avgått 2021-01-03
Victor Filip Mauritz Pettersson	Kassör	
Anna Caroline Heintz	Ledamot	
Nina Krivosija	Ledamot	
Nils Daniel Röshoff	Ledamot	Ordförande from 2021-01-03
Kristina Cecilia Trygvesdtr Nybonde	Suppleant	Ledamot tom 2020-06-29, sedan suppleant

Styrelsen efter stämma

Rikard Malmi	Ordförande
Anna Franzén	Ledamot
Josephine Ingemarsson	Ledamot
Victor Pettersson	Kassör
Axel Sundqvist	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig Per Andersson

Valberedning

Ulla-Britt Björkman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fatet 5	1925	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

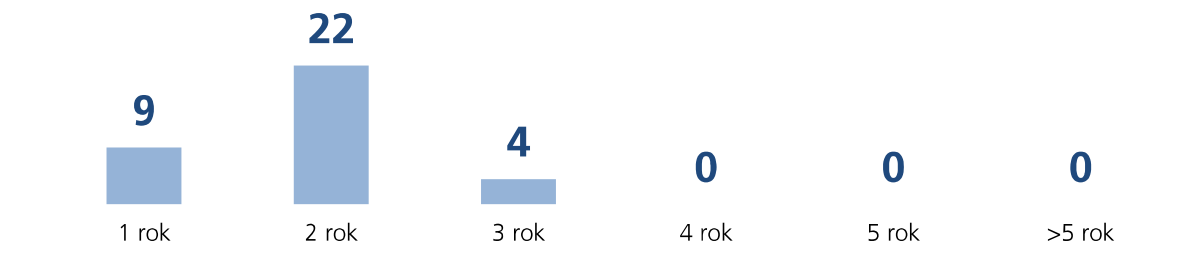
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 995 m², varav 1 894 m² utgör boyta och 101 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fransförlängning	101 m ²	2023-02-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Projekt fastighetens värmesystem	2021	Projekt gällande förbättring av fastighetens värmesystem. Utfört av VVV Rör AB.
Nytt gruppavtal bredband	2020	
Fasadrenovering gatusidan	2020	Kumla Fasad AB
Beskärning träd innergård	2020	
Målning trapphus Rödabergsgatan	2020	Alviks måleri
Spolning av fastighetens avloppsstammar	2020 - 2021	Utfört av GG Högtryckstjänst & Rörinspektion AB
Energideklaration	2019	
Målning yttertak	2018	
Nytt gruppavtal IP-tv	2018	
Elmätare, gruppavtal för el	2017	
Byte stuprör	2017	
Ny toalettstol i källaren	2016	Jensen Drift
Nya lampor i trapphusen	2016	
Rensning av vind	2016	Föreningen städdag
Spolning av fastighetens avloppsstammar	2016	
Fiberinstallation/Bredband	2015	TMK Data / Ownit
Målning av ytterdörrar	2014	
Målning av hiss på Torsgatan	2014	
Målning av tvättstuga	2014	
Byte av kod-dosor i entréer	2013	
Rensning av stuprännor och byte av utkastare på Torsgatan	2013	
Byte av torkskåp och torktumlare	2012	
Radonmätning	2012 - 2013	Pasela miljösupport AB
Målning av nedre fasad	2012	Utfört av styrelsen.
Byte el och belysning: Vind	2012 - 2011	
Målning källare	2012 - 2010	Utfört av styrelsen.
Byte av stamventiler	2012	AB Solvo VVS & ISOL
Byte el och belysning: Källare	2010	
Utvändig målning av samtliga fönster	2009	
Dränering av innergård	2009	
Renovering av fönster	2009	
Installation av ny fjärrvärmeläggning	2002	
Stambyte	1993	

Planerat underhåll	År
Målning/rostskydd smide	2022
Smidesstaket	
Besiktning vädringsbalkonger	2022
Målning/rostskydd smide	2022
Vädringsbalkongerna	
Rensning Ventilationskanaler	2022
Besiktning OVK-besiktning	2022
Ytbehandling av samtliga entréportar	2022
Renovering av källarfönster	2022
Ytbehandling portar innergård	2022
Slipa entrégolv	2022
Målning Fönster gatusidan	2023
Målning Fönster gårdssidan	2023
Målning Fönsterdörrar	2023
Byte av fastighetens elcentral	2023
Fönster, renovering/målning	2023
Källare, målning av väggar	2023
Byte Tvättmaskin W365H	2023
Målning Golv Tvättstuga	2025
Ny gjutning Vädringsbalkongerna	2025
Renovering/omfärgning Putsfasad gårdssidan	2025
Målning Entrédörr, soprum	2025
Byte Hisslinor	2025
Byte Hissmaskin	2025
Byte Hissstyrning	2025
Spolning fastighetens avloppstammar	2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
IP TV	Ownit
Bredband via fibernät	Ownit
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Excelencia AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Service av maskiner i tvättstuga	Jensen Drift AB
Fastighetsförvaltning	Jensen Drift AB
Tvättstugebokning	Din Box AB

Hållbarhetsinformation

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.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

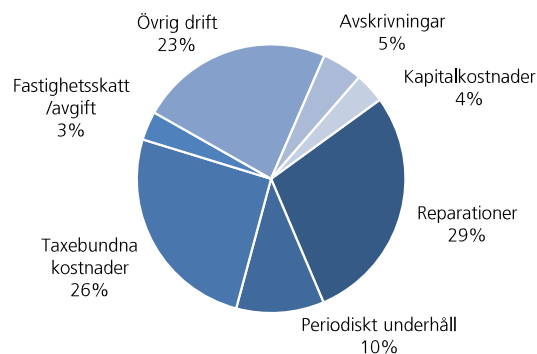
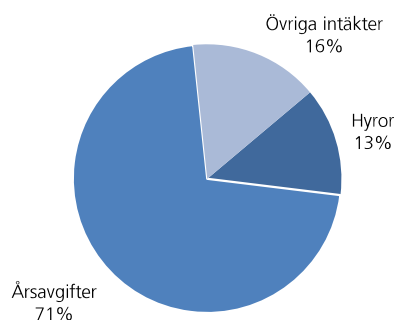
Föreningens ekonomi

Under 2021 genomfördes en omförhandling av föreningens lån som resulterade i sänkta räntor och därmed sänkta kostnader för föreningen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	956 574	1 224 213
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 627 728	1 414 253
Finansiella intäkter	613	1 452
Ökning av långfristiga skulder	0	2 100 500
Ökning av kortfristiga skulder	93 749	0
	1 722 089	3 516 206
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 957 889	3 706 798
Finansiella kostnader	78 547	49 720
Ökning av kortfristiga fordringar	27 174	4 162
Minskning av långfristiga skulder	104 375	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	23 165
	2 167 985	3 783 845
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	510 678	956 574
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-445 896	-267 640

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stamspolning av föreningens samtliga 35 lägenheter avklarad.
- Genomfört projekt gällande föreningens värmesystem som syftar till bättre fördelning samt effektivare energiförbrukning och därmed sänkta kostnader.
- Ny godkänd underhållsplan för 2021-2050 framtagen av Jensen Drift & Underhåll.
- Föreningen har haft stora kostnader för vattenskador, vilka till största delen kommer att täckas av försäkringsersättning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	614	614	614	579
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 106	2 100	2 068	2 008
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 575	2 631	1 522	1 532
Elkostnad/m ² totalyta	65	34	68	69
Värmekostnad/m ² totalyta	135	140	149	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	26	21	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	25	17	20
Soliditet (%)	0	0	30	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-511	-2 444	102	-458
Nettoomsättning (tkr)	1 439	1 403	1 439	1 367

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 894 m² bostäder och 101 m² lokaler.

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	244 009	0	0	244 009
Fond för yttre underhåll	721 468	518 467	-1 172 328	1 375 329
S:a bundet eget kapital	965 477	518 467	-1 172 328	1 619 338
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 067 451	-518 467	-1 271 783	-277 200
Årets resultat	-511 394	-511 394	2 444 111	-2 444 111
S:a ansamlad förlust	-2 578 845	-1 029 861	1 172 328	-2 721 312
S:a eget kapital	-1 613 368	-511 394	0	-1 101 974

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-511 394
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 548 984
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-518 467
summa balanserat resultat	-2 578 845

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

226 155
-2 352 690

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 438 954	1 402 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 774	11 550
Summa rörelseintäkter		1 627 728	1 414 253

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 748 228	-3 472 588
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 036	-188 217
Personalkostnader	Not 6	-48 625	-45 993
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-103 299	-103 299
Summa rörelsekostnader		-2 061 188	-3 810 097

RÖRELSERESULTAT

-433 460 **-2 395 844**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	613	1 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	-78 547	-49 720
Summa finansiella poster	-77 934	-48 268

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-511 394 **-2 444 111**

ÅRETS RESULTAT

-511 394 **-2 444 111**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 13	3 040 941	3 144 239
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 040 941	3 144 239
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 040 941	3 144 239
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		30	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	552 184	539 226
Summa kortfristiga fordringar		552 214	539 226
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 522	438 232
Summa kassa och bank		6 522	438 232
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		558 736	977 458
SUMMA TILLGÅNGAR		3 599 677	4 121 697

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		244 009	244 009
Fond för yttre underhåll	Not 11	721 468	1 375 329
Summa bundet eget kapital		965 477	1 619 338

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-2 067 451	-277 200
Årets resultat		-511 394	-2 444 111
Summa ansamlad förlust		-2 578 845	-2 721 312

SUMMA EGET KAPITAL

-1 613 368 **-1 101 974**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 319 918	2 547 550
Summa långfristiga skulder		4 319 918	2 547 550

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	558 050	2 434 793
Leverantörsskulder		110 110	77 643
Skatteskulder		5 161	9 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	219 806	153 860
Summa kortfristiga skulder		893 127	2 676 121

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 599 677 **4 121 697**

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 162 232	1 162 232
Hyror lokaler	212 661	212 093
Elintäkter moms	60 442	27 151
Avgift andrahandsuthyrning	3 570	1 183
Öresutjämning	49	44
	1 438 954	1 402 703

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	173 735	11 550
Övriga intäkter	15 039	0
	188 774	11 550

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 606	35 798
	Fastighetsskötsel beställning	24 391	13 386
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 000
	Snöröjning/sandning	13 500	0
	Städning entreprenad	57 132	57 133
	Städning enligt beställning	0	19 375
	Mattvätt/Hyrmattor	2 975	2 975
	Hissbesiktning	9 579	11 253
	Myndighetstillsyn	1 038	0
	Gemensamma utrymmen	0	12 060
	Gård	5 608	9 078
	Serviceavtal	18 685	22 464
	Förbrukningsmateriel	140	2 620
	Brandskydd	0	330
		176 654	191 471
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	38 438	0
	Tvättstuga	16 034	6 231
	Sophantering/återvinning	9 025	0
	Entré/trapphus	0	1 974
	Lås	1 547	2 562
	VVS	91 753	10 327
	Värmeanläggning/undercentral	84 475	0
	Ventilation	0	1 388
	Elinstallationer	2 208	0
	Hiss	26 751	53 387
	Fasad	9 250	4 555
	Skador/klotter/skadegörelse	6 820	4 434
	Vattenskada	326 549	0
		612 850	84 858
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	118 419
	VVS	95 350	0
	Värmeanläggning	114 555	0
	Fasad	16 250	2 412 633
	Balkonger/altaner	0	15 438
		226 155	2 546 490
	Taxebundna kostnader		
	El	130 482	68 379
	Värme	269 817	279 885
	Vatten	62 901	52 641
	Sophämtning/renhållning	78 619	62 020
	Grovsopor	4 084	0
		545 903	462 925
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 321	59 549
	Kabel-TV	13 440	0
	Bredband	40 320	53 760
		112 081	113 309
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 585	73 535
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 748 228	3 472 588

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	791	645
	Juridiska åtgärder	0	12 031
	Inkassering avgift/hyra	0	1 350
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	31 438	28 625
	Föreningskostnader	0	8 818
	Styrelseomkostnader	13 000	1 554
	Fritids- och trivselkostnader	570	0
	Förvaltningsarvode	94 036	88 044
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	5 658	8 923
	Konsultarvode	15 543	25 396
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 330
		161 036	188 217

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	37 000	35 000
	Sociala kostnader	11 625	10 993
		48 625	45 993

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	70 036	70 036
	Förbättringar	33 263	33 263
		103 299	103 299

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 703 738	5 703 738
	Utgående anskaffningsvärde	5 703 738	5 703 738
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 559 498	-2 456 200
	Årets avskrivningar enligt plan	-103 299	-103 299
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 662 797	-2 559 498
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 040 941	3 144 239
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 397 000	20 397 000
	Taxeringsvärde mark	53 355 000	53 355 000
		73 752 000	73 752 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 400 000	71 400 000
	Lokaler	2 352 000	2 352 000
		73 752 000	73 752 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 287	108 287
	Utgående anskaffningsvärde	108 287	108 287
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-108 287	-108 287
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-108 287	-108 287
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	19 001	17 181
	Momsavräkning	11 135	3 703
	Klientmedel hos SBC	408 137	518 342
	Fordringar	17 892	0
	Räntekonto hos SBC	96 019	0
		552 184	539 226

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 375 329	1 172 329
	Reservering enligt stadgar	518 467	203 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 172 328	0
	Vid årets slut	721 468	1 375 329

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,490 %	2 035 125	2 120 000	2030-06-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	646 386	
	Handelsbanken	1,170 %	458 550	458 550	2022-04-30
	Handelsbanken	0,770 %	945 500	952 000	2024-12-01
	Handelsbanken	1,010 %	1 438 793	805 407	2026-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		4 877 968	4 982 343	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-558 050	-2 434 793	
			4 319 918	2 547 550	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 380 468 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 032 100	5 032 100
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	74 000	37 000
	Sociala avgifter	23 250	11 625
	Ränta	3 549	3 129
	Avgifter och hyror	119 007	102 106
		219 806	153 860

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under första halvåret 2022 kommer en OVK att genomföras enligt gällande underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Rikard Malmi
Ordförande

Anna Franzén
Ledamot

Josephine Ingemarsson
Ledamot

Victor Pettersson
Ledamot

Axel Sundqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken nr 8, org.nr 702000-4417

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 8 för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eken nr 8 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se