

# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ekeby Hage



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ekeby Hage

Styrelsen har härmed upprättat 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, 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna förutse årsavgifterna några år framåt.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus och som används som komplement till bostadslägenheten liksom kallförråd på tomt.

##### Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades år 2017 av byggbolaget Mecon Bostad AB som uppförde husen. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-11-22 och stadgarna registrerades 2017-10-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

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

##### Styrelsen

Mari Vuorela	Ordförande	
Timo Särkkä	Vice ordförande	Tekniskt ansvarig
Ida Blomqvist	Ledamot	Ekonomiansvarig
Sebastian Rahm	Ledamot	Tekniskt ansvarig
Jonas Öhrn	Ledamot	Informationsansvarig

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Magnus Gustavsson	Ordinarie Extern	KPMG
-------------------	------------------	------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07.

### **Fastighetsfakta**

Fastighetsbeteckningarna är Skogs-Ekeby 6:301-6:306 & 6:88 i Haninge Kommun

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde och inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Föreningens medlemmar/boende ombesörjer för sin hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Byggnadernas totalyta är 1493 m<sup>2</sup> , varav 1493 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

Föreningens byggnader består av 14 stycken parhus och 7 stycken minivillor.

### **Förvaltning**

Föreningen anlitar SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB för ekonomisk förvaltning.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är god och extra amorteringar av lån planeras.

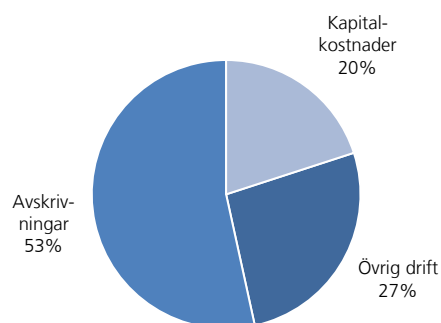
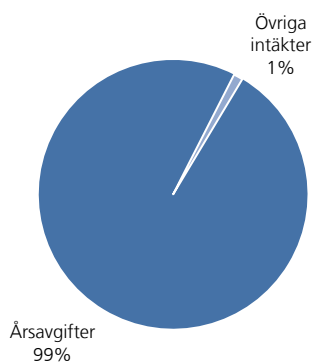
För att planera föreningens ekonomi framåt upprättades 2022 en budget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens förslag beslutade stämman en sänkning av årsavgifterna från 2021-10-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>369 974</b>	<b>374 029</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	903 355	229 050
Finansiella intäkter	132	0
Minskning långa fordringar	125 155	138 938
Minskning av kortfristiga fordringar	0	1 341 902
Ökning av långfristiga skulder	0	19 294 375
Medlemsinsatser	0	10 465 000
	<b>1 028 642</b>	<b>31 469 265</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	278 645	50 347
Finansiella kostnader	205 120	51 719
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 327 256
Ökning av kortfristiga fordringar	3 680	0
Minskning av långfristiga skulder	105 625	0
Minskning av kortfristiga skulder	242 089	30 043 999
	<b>835 159</b>	<b>31 473 321</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>563 456</b>	<b>369 974</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>193 483</b>	<b>-4 056</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Kommunal fastighetsavgift tillkommer först från och med år 16, vilket blir år 2036.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

De boende har under 2021 deltagit i utomhusaktiviteter i syfte att skapa plats för samkväm med bänkbord m m. Marken tillhör Mecon Bostads AB som föreningen har tillåtelse att utnyttja för närvarande.

En energideklaration har upprättats för föreningens parhus.

Den planerade sänkningen av trottoarkanten in mot parkeringsplatserna fick avbrytas då kostnaderna skulle mer än fördubblas.

Vattenmätarbrunnarna är bristfälligt monterade, vilket gör att de vattenfylls, och kommer därför att byggas om till ursprungligt skick som garantiåtgärd.

En utvärdig teknisk besiktning av fastigheterna har gjorts av SBC i vår i enlighet med vårt avtal om teknisk förvaltning.

Föreningen planerar inga egna större åtgärder under innevarande år 2022.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	54 335 000	0	0	54 335 000
Fond för yttre underhåll	90 000	45 000	0	45 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>54 425 000</b>	<b>45 000</b>	<b>0</b>	<b>54 380 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-99 446	-45 000	-9 446	-45 000
Årets resultat	-125 998	-125 998	9 446	-9 446
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-225 443</b>	<b>-170 998</b>	<b>0</b>	<b>-54 446</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>54 199 557</b>	<b>-125 998</b>	<b>0</b>	<b>54 325 554</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-125 998
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-54 445
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-225 443</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-225 443</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	893 295	229 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 060	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>903 355</b>	<b>229 050</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-180 092	-27 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 588	-22 498
Personalkostnader	Not 6	-6 965	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-545 720	-136 430
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-824 364</b>	<b>-186 777</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>78 991</b>	<b>42 273</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 120	-51 719
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-204 988</b>	<b>-51 719</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-125 998</b>	<b>-9 446</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-125 998</b>	<b>-9 446</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,13</span>	73 002 850	73 548 570
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>73 002 850</b>	<b>73 548 570</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i intresseföretag	0	125 155
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>125 155</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>73 002 850</b>	<b>73 673 725</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	561 625	369 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	5 688	5 509
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>567 313</b>	<b>375 483</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	5 332	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 332</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>572 645</b>	<b>375 483</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>73 575 496</b>	<b>74 049 208</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		54 335 000	54 335 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	90 000	45 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 425 000</b>	<b>54 380 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-99 446	-45 000
Årets resultat		-125 998	-9 446
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-225 443</b>	<b>-54 446</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 199 557</b>	<b>54 325 554</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 492 750	19 286 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 492 750</b>	<b>19 286 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 793 500	105 625
Leverantörsskulder		25 100	17 810
Skatteskulder		0	96 090
Övriga skulder		0	125 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	64 589	92 723
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 883 189</b>	<b>437 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 575 496</b>	<b>74 049 208</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader	100 år	100 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2021</b>	<b>2020, Kv 4</b>
Årsavgifter	893 295	229 050
	<b>893 295</b>	<b>229 050</b>

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

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2021</b>	<b>2020, Kv 4</b>
Fakturerade kostnader	10 000	0
Övriga intäkter	60	0
	<b>10 060</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	2 650	0
	Snöröjning/sandning	64 200	15 000
	Gemensamma utrymmen	0	2 810
	Sophantering	4 549	0
	Gård	65 714	0
	Förbrukningsmateriel	2 389	0
		<b>139 502</b>	<b>17 810</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	6 642	1 777
		<b>6 642</b>	<b>1 777</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	33 947	8 262
		<b>33 947</b>	<b>8 262</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>180 092</b>	<b>27 849</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fritids- och trivselkostnader	3 533	0
	Förvaltningsarvode	82 776	20 256
	Administration	1 689	2 242
	Korttidsinventarier	3 590	0
		<b>91 588</b>	<b>22 498</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020, Kv 4</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	6 965	0
		<b>6 965</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020, Kv 4</b>
	Byggnad	545 720	136 430
		<b>545 720</b>	<b>136 430</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	73 685 000	27 512 547
	Nyanskaffningar	0	46 172 453
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 685 000</b>	<b>73 685 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-136 430	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-545 720	-136 430
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-682 149</b>	<b>-136 430</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>73 002 850</b>	<b>73 548 570</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 113 047	19 113 047
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 214 000	18 659 000
	Taxeringsvärde mark	10 057 000	8 266 000
		<b>31 271 000</b>	<b>26 925 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	31 271 000	26 925 000
		<b>31 271 000</b>	<b>26 925 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	1	0
	Klientmedel hos SBC	176 993	369 974
	Fordringar kreditfakturor	3 500	0
	Räntekonto hos SBC	381 132	0
		<b>561 625</b>	<b>369 974</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	5 688	5 509
		<b>5 688</b>	<b>5 509</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	45 000	0
	Reservering enligt stadgar	45 000	45 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>90 000</b>	<b>45 000</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,720 %	6 400 000	6 400 000	2022-09-28
SEB	1,160 %	6 344 000	6 396 000	2022-09-28
SEB	1,180 %	6 542 250	6 595 875	2023-09-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 286 250</b>	<b>19 391 875</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 793 500	-105 625	
		<b>6 492 750</b>	<b>19 286 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 758 125 kr, med förlängning av lånen och utan extra amorteringar.

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
El	634	615
Ränta	997	18 158
Avgifter och hyror	62 958	73 950
	<b>64 589</b>	<b>92 723</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

Haninge den 6 16 2022



Mari Vuorela  
Ordförande



Ida Blomqvist  
Ledamot



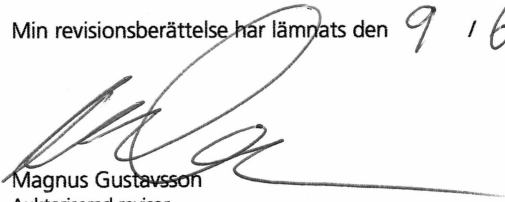
Sebastian Rahm  
Ledamot



Timo Särkkä  
Ledamot

Jonas Öhrn  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 16 2022



Magnus Gustavsson  
Auktoriserad revisor

---

## Styrelsens underskrifter

---

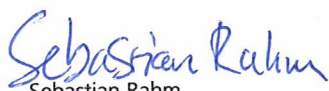
Haninge den 6 16 2022



Mari Vuorela  
Ordförande



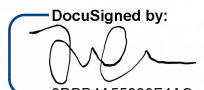
Ida Blomqvist  
Ledamot



Sebastian Rahm  
Ledamot



Timo Särkkä  
Ledamot

DocuSigned by:  
  
3DBB4A55338F4AC...  
Jonas Öhrn  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Magnus Gustavsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekeby Hage, org. nr 769635-4104

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekeby Hage för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekeby Hage för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 trygghande sätt.

---

#### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 9 juni 2022



Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

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