



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ekeliden Tjurasjö



# 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 [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ekeliden Tjurasjö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, för permanent boende om inte annat särskilt avtalas, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Höör.

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

#### Styrelsen

Eva Jönsson	Ordförande
Esko Heinonen-Persson	Ledamot
Evy Nilsson	Ledamot
Kjell Harald Nyström	Ledamot
Anna Greta Reinholdz	Ledamot

Pia Inger Illona Nyberg	Suppleant
Siv Kerstin Berit Stockerup	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Håkan Ekstrand	Ordinarie Extern	Faktor AB
Birgitta Larsson	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Claire Gyldeñ  
Lia Nyström  
Viveka Ståhl

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-07-02.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ekeliden 1	2009	Höör
Ekeliden 2	2009	Höör
Ekeliden 3	2009	Höör
Ekeliden 4	2009	Höör

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2009 - 2011 och består av 7 flerbostadshus.

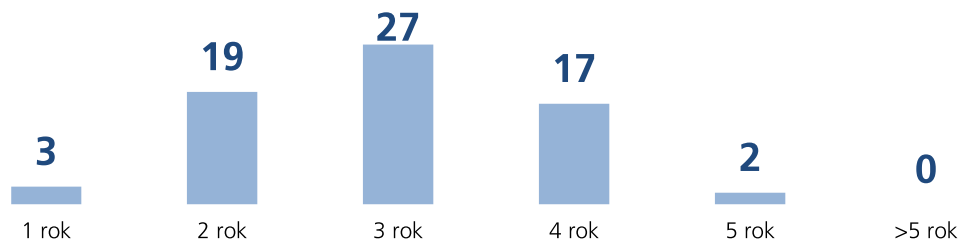
Fastigheternas värdeår är 2009 och 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 250 m<sup>2</sup>, varav 5 700 m<sup>2</sup> utgör boyta och 550 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Villan

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installering av LED-belysning i trapphallar	2021	
Uppdatering av elsystemet i villan	2021	
Reparation av tak	2021	P g a läckage
Byte av låssystem	2020	
Reparation av tak	2020	P g a läckage
Planerat underhåll	År	Kommentar
Besprutning mot alger på fasader	2022	
Reparation av tak	2022	P g a läckage
Målning av resterande carportar	2022	
Övergång till IMD, gemensam el	2022	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning	Farmartjänst
Låssystem ytterdörrar	Allans Lås
Trappstädning	Wisju

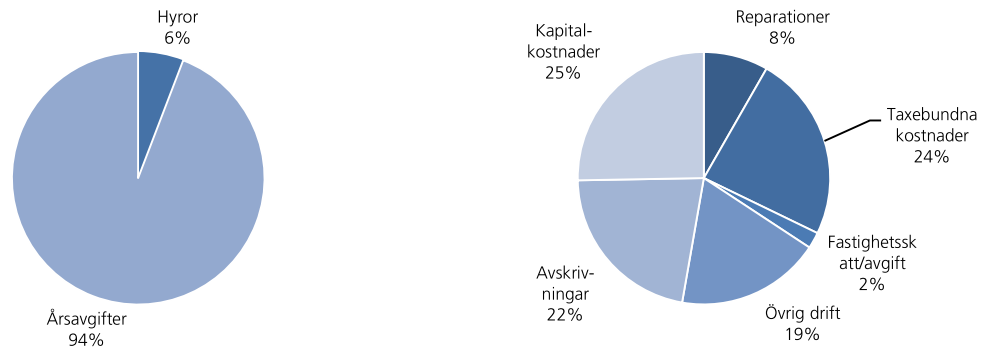
### Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 399 122</b>	<b>4 646 301</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 767 705	4 770 264
Finansiella intäkter	229	1 410
Minskning kortfristiga fordringar	2 061	0
	<b>4 769 995</b>	<b>4 771 674</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 386 642	2 420 632
Finansiella kostnader	1 141 396	1 186 694
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	592 751
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 535
Minskning av långfristiga skulder	720 000	720 000
Minskning av kortfristiga skulder	176	88 240
	<b>4 248 215</b>	<b>5 018 852</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 920 903</b>	<b>4 399 122</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>521 781</b>	<b>-247 178</b>

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

## F6rdelning av int6kter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften f6r hyreshus 6r 0,3% av taxeringsv6rdet f6r bostadshus med tillh6rande tomtmark, dock blir avgiften h6gst 1459 kr per bostadsl6genhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsv6rde. F6reningen 6r befriad fr6n fastighetsavgiften de f6rsta fem 6ren och de d6rpi f6ljande fem 6ren betalas halv avgift. Detta utg6r fr6n f6reningens v6rde6r.

### V6sentliga h6ndelser under r6kenskaps6ret

Under verksamhets6ret har endast l6pande underh6ll utf6rts.

## Medlemsinformation

Medlemsl6genheter: 68 st

6verl6telser under 6ret: 4 st

6verl6telse- och pants6ttningsavgift tas ut enligt stadgar. 6verl6telseavgift betalas av k6pare.

Antal medlemmar vid r6kenskaps6rets b6rjan: 99

Tillkommande medlemmar: 7

Avg6ende medlemmar: 6

Antal medlemmar vid r6kenskaps6rets slut: 100

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	787	787	769	702
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 651	4 115	5 251	2 262
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 181	12 307	12 433	11 552
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	28	31	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	96	90	90	89
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	21	25	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	183	190	236	274
Soliditet (%)	48	48	47	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	249	186	400	-361
Nettoomsättning (tkr)	4 760	4 765	4 695	4 707

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 700 m<sup>2</sup> bostäder och 550 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	118 151 000	0	0	118 151 000
Upplåtelseavgifter	266 000	0	0	266 000
Kapitaltillskott	3 119 530	0	0	3 119 530
Fond för yttre underhåll	849 000	283 000	0	566 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>122 385 530</b>	<b>283 000</b>	<b>0</b>	<b>122 102 530</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-58 165 525	-283 000	186 414	-58 068 939
Årets resultat	248 790	248 790	-186 414	186 414
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-57 916 735</b>	<b>-34 210</b>	<b>0</b>	<b>-57 882 525</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>64 468 795</b>	<b>248 790</b>	<b>0</b>	<b>64 220 005</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	248 790
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-57 882 525
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-283 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-57 916 735</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-57 916 735</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	4 760 111	4 764 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 594	5 385
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 767 705</b>	<b>4 770 264</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 986 796	-1 914 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-399 291	-505 774
Personalkostnader	Not 6	-555	-685
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-991 106	-977 933
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 377 748</b>	<b>-3 398 566</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 389 957</b>	<b>1 371 698</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		229	1 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 141 396	-1 186 694
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 141 167</b>	<b>-1 185 285</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>248 790</b>	<b>186 414</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>248 790</b>	<b>186 414</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	129 501 698	130 492 804
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>129 501 698</b>	<b>130 492 804</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>129 501 698</b>	<b>130 492 804</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	350	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 880 088	2 361 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	53 407	51 052
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 933 845</b>	<b>2 412 926</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 131 805	2 133 005
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 131 805</b>	<b>2 133 005</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 065 650</b>	<b>4 545 930</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>134 567 348</b>	<b>135 038 734</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		118 417 000	118 417 000
Kapitaltillskott		3 119 530	3 119 530
Fond för yttre underhåll	Not 11	849 000	566 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>122 385 530</b>	<b>122 102 530</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-58 165 525	-58 068 939
Årets resultat		248 790	186 414
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-57 916 735</b>	<b>-57 882 525</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>64 468 795</b>	<b>64 220 005</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	68 709 526	69 429 526
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 709 526</b>	<b>69 429 526</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	720 000	720 000
Leverantörsskulder		99 635	65 770
Skatteskulder		99 688	160 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	469 704	443 073
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 389 027</b>	<b>1 389 204</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>134 567 348</b>	<b>135 038 734</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Porttelefon	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 107 586	2 107 586
Årsavgifter - Kapital	2 375 524	2 375 524
Hyror lokaler	80 320	90 525
Hyror parkering	15 750	12 600
Hyror garage	162 050	165 550
Hyror carport	18 725	12 950
Öresutjämning	156	144
	<b>4 760 111</b>	<b>4 764 879</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	3 905
Övriga intäkter	7 594	1 480
	<b>7 594</b>	<b>5 385</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 170	23 176
	Snöröjning/sandning	122 577	23 141
	Städning entreprenad	76 960	85 400
	Mattvätt/Hyrmattor	14 316	14 592
	Hissbesiktning	15 301	10 769
	Gemensamma utrymmen	730	435
	Gård	16 937	3 680
	Serviceavtal	46 851	29 701
	Förbrukningsmateriel	14 428	39 936
	Teleport/hissanläggning	4 200	4 200
	Brandskydd	31 459	6 334
	Fordon	2 761	1 037
		<b>384 691</b>	<b>242 401</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	169 608	0
	Entré/trapphus	0	6 000
	Lås	4 896	10 775
	VVS	34 004	0
	Värmeanläggning/undercentral	525	29 301
	Ventilation	27 376	14 778
	Elinstallationer	120 060	16 905
	Bredband	0	1 585
	Hiss	21 615	21 099
	Tak	0	18 839
	Skador/klotter/skadegörelse	0	32 896
	Vattenskada	0	400 254
		<b>378 084</b>	<b>552 432</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	195 639	172 838
	Värme	602 721	564 998
	Vatten	171 501	133 283
	Sophämtning/renhållning	110 566	106 634
		<b>1 080 427</b>	<b>977 753</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 452	50 871
		<b>51 452</b>	<b>50 871</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>92 142</b>	<b>90 717</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 986 796</b>	<b>1 914 174</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	625	0
	Tele- och datakommunikation	242 397	318 658
	Juridiska åtgärder	15 469	44 688
	Inkassering avgift/hyra	516	900
	Revisionsarvode extern revisor	11 766	11 375
	Föreningskostnader	17 154	1 938
	Styrelseomkostnader	4 370	658
	Fritids- och trivselkostnader	4 538	1 482
	Studieverksamhet	0	290
	Förvaltningsarvode	85 780	83 952
	Administration	7 905	5 653
	Korttidsinventarier	1 472	0
	Konsultarvode	650	29 601
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 650	6 580
		<b>399 291</b>	<b>505 774</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Kostnadsersättningar	555	685
		<b>555</b>	<b>685</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	951 589	951 589
	Förbättringar	39 517	26 344
		<b>991 106</b>	<b>977 933</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	184 136 046	183 543 295
	Nyanskaffningar	0	592 751
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>184 136 046</b>	<b>184 136 046</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 643 242	-7 665 309
	Årets avskrivningar enligt plan	-991 106	-977 933
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 634 348</b>	<b>-8 643 242</b>
	<b>Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-45 000 000	-45 000 000
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-45 000 000</b>	<b>-45 000 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>129 501 698</b>	<b>130 492 804</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 300 000	24 300 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	61 624 000	61 624 000
	Taxeringsvärde mark	26 007 000	26 007 000
		<b>87 631 000</b>	<b>87 631 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	85 345 000	85 345 000
	Lokaler	2 286 000	2 286 000
		<b>87 631 000</b>	<b>87 631 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	90 990	69 618
	Klientmedel hos SBC	1 738 887	2 266 118
	Forordningar kreditfakturor	0	26 138
	Räntekonto	1 050 211	0
		<b>2 880 088</b>	<b>2 361 874</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	53 407	51 052
		<b>53 407</b>	<b>51 052</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	566 000	327 000
	Reservering enligt stadgar	283 000	283 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-44 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>849 000</b>	<b>566 000</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Sparbanken	1,550 %	30 856 326	31 576 326	2024-07-30
Sparbanken	1,680 %	38 573 200	38 573 200	2025-02-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>69 429 526</b>	<b>70 149 526</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-720 000	-720 000	
		<b>68 709 526</b>	<b>69 429 526</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 829 526 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 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Extern revisor	11 500	11 000
Ränta	1 801	1 801
Avgifter och hyror	404 801	430 272
Snöröjning	51 602	0
	<b>469 704</b>	<b>443 073</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt reparation av tak.

Övergång till IMD, gemensam el.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

HÖÖR den 9/3 2022



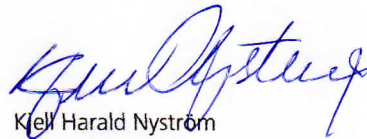
Eva Jönsson  
Ordförande



Esko Heinonen-Persson  
Ledamot



Evy Nilsson  
Ledamot

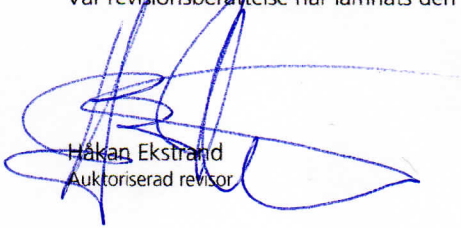


Kjell Harald Nyström  
Ledamot



Anna Greta Reinholdz  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2022



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



Birgitta Larsson  
Intern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekeliden Tjurasjö  
Org.nr 769616-8645

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekeliden Tjurasjö för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt



tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekeliden Tjurasjö för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 tryggsamt 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

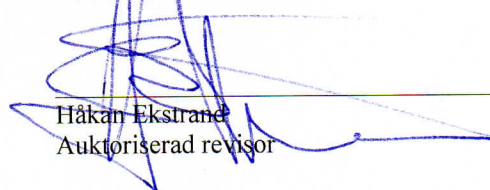
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Ystad, den 18 mars 2022

  
Håkan Ekstrand  
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](http://www.sbc.se)