

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2071.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

Per Nordengren	Ordförande
Solveig Ekman	Ledamot
Roger Holmqvist	Ledamot
Alexander Koba	Ledamot
Lillemor Sundt	Ledamot

Nina U Katarina Heiliö-Gustafsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Petter Kindlund Ordinarie Extern Certe Revision AB

Valberedning

Julia Abrahamsson
Marie Fogman Göthberg
Lennart Gustafsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 140:6	2011	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

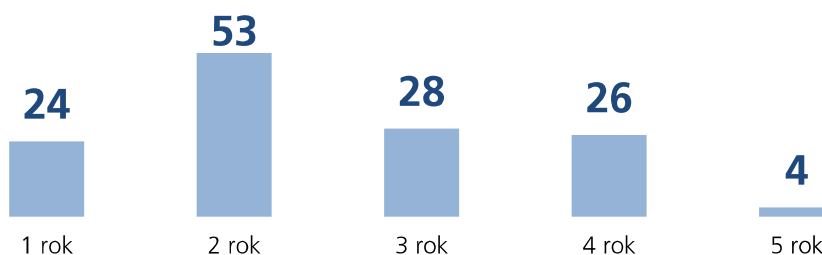
Fastigheten bebyggdes 2009 - 2011 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 394 m², varav 9 484 m² utgör boyta och 6 910 m² utgör lokalyta. Byggnadernas yta har utökats med 15 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 135 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum

Kommentar

Finns att låna för arbeten man ej vill utföra i lägenheten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2071.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Bredband, Kabel-TV	Telia Sonera
Återvinning	Suez Recycling AB
Hissar	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
Snöröjning och trädgårdsarbete	Trädgårdsbyggarna i Sthlm AB
Ventilation	Raukas Ventilation
Lås	Nacka Lås & Larm
Jour	Securitas Bevakning AB
Städning	AB Tibhaus Städning
Garageportar	UNA portservice AB
Förbrukningsmätning	Ngenic (f.d. CompWell)
Entrémattor	Elis textil och mattor (f.d. Berendsen AB)
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Garageadministration	Storholmen Parkering

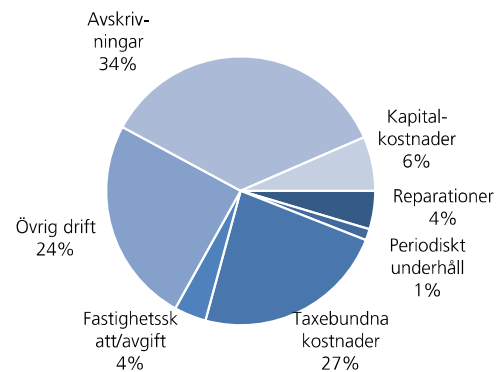
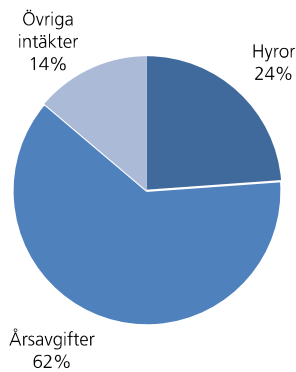
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-04-01 med 9,20 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 694 412	2 445 898
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 779 249	8 409 571
Finansiella intäkter	4 933	93
Minskning kortfristiga fordringar	13 481	188 169
Medlemsinsatser	0	60 000
Ökning av kortfristiga skulder	222 192	125 385
	9 019 855	8 783 218
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 305 644	4 653 167
Finansiella kostnader	549 343	337 461
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	92 076
Minskning av långfristiga skulder	2 252 000	3 452 000
	8 106 987	8 534 704
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 607 281	2 694 412
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	912 868	248 514

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har lägenhet 48 B färdigställt och har delats i två lägenheter. Lägenhet 48 återgår till 5 r.o.k. på 129 m² och lgh 135 är 2 r.o.k på 65 m².

Markarbete med syfte att snygga upp runt sokkarn vid Ekuddsvägen 6 har utförts.

Kamerabevakning i garaget har installerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 135 st

Överlåtelser under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 197

Tillkommande medlemmar: 28

Avgående medlemmar: 26

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 199

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	576	618	618	618
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 471	4 709	5 073	5 532
Elkostnad/m ² totalyta	94	50	38	44
Värmekostnad/m ² totalyta	22	20	8	26
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	16	6	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	21	26	27
Soliditet (%)	86	86	85	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-97	402	1 108	592
Nettoomsättning (tkr)	8 771	8 370	7 944	8 516

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 484 m² bostäder och 6 910 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	198 114 000	0	0	198 114 000
Upplåtelseavgifter	77 096 000	0	0	77 096 000
Fond för yttre underhåll	3 788 080	128 263	-135 000	3 794 817
S:a bundet eget kapital	278 998 080	128 263	-135 000	279 004 817
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 067 232	-128 263	537 361	3 658 134
Årets resultat	-97 205	-97 205	-402 361	402 361
S:a fritt eget kapital	3 970 027	-225 468	135 000	4 060 495
S:a eget kapital	283 968 107	-97 205	0	283 065 312

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-97 205
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 195 495
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 263
summa balanserat resultat	3 970 027

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

93 502

4 063 529

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 771 348	8 370 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 900	39 330
Summa rörelseintäkter		8 779 249	8 409 571
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 652 525	-4 128 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-425 747	-317 506
Personalkostnader	Not 6	-227 372	-207 569
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 026 400	-3 016 676
Summa rörelsekostnader		-8 332 044	-7 669 843
RÖRELSERESULTAT		447 205	739 728
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 933	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-549 343	-337 461
Summa finansiella poster		-544 410	-337 368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-97 205	402 361
ÅRETS RESULTAT		-97 205	402 361

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,11	323 316 742	326 343 142
Summa materiella anläggningstillgångar	323 316 742	326 343 142
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	323 316 742	326 343 142
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	73 954	17 525
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 630 056	2 889 671
Summa kortfristiga fordringar	3 704 010	2 907 196
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	311 750	209 178
Summa kassa och bank	311 750	209 178
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 015 760	3 116 373
SUMMA TILLGÅNGAR	327 332 502	329 459 515

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		275 210 000	275 210 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 788 080	3 794 817
Summa bundet eget kapital		278 998 080	279 004 817
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 067 232	3 658 134
Årets resultat		-97 205	402 361
Summa fritt eget kapital		3 970 027	4 060 495
SUMMA EGET KAPITAL		282 968 107	283 065 312
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	42 405 500	44 657 500
Leverantörsskulder		284 185	205 345
Skatteskulder		553 232	445 429
Övriga skulder		144 987	126 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	976 492	959 293
Summa kortfristiga skulder		44 364 395	46 394 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		327 332 502	329 459 515

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 458 289	5 860 584
Hyror parkering moms	18 240	0
Hyror garage moms	1 221 153	1 745 050
Hyror parkering	2 250	0
Hyror garage	868 977	0
Vattenintäkter moms	103 705	0
Kallvattenintäkter	146 856	131 529
Varmvattenintäkter	229 440	218 264
Elintäkter moms	635 213	407 833
Elintäkter laddstolpe moms	35 686	0
Överlåtelse/pantsättning	34 052	0
Avgift andrahandsuthyrning	17 440	6 976
Öresutjämning	48	5
	8 771 348	8 370 241

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	32 875
Övriga intäkter	7 900	6 455
	7 900	39 330

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	268 613	167 451
	Fastighetskötsel beställning	70 021	163 682
	Fastighetskötsel gård entreprenad	110 250	97 500
	Fastighetskötsel gård beställning	18 181	0
	Snöröjning/sandning	78 088	80 313
	Städning entreprenad	97 128	88 035
	Städning enligt beställning	37 968	45 950
	Mattvätt/Hyrmattor	36 030	34 083
	Hissbesiktning	8 532	5 344
	Myndighetstillsyn	7 571	0
	Gemensamma utrymmen	1 839	14 070
	Garage/parkering	3 140	248 950
	Gård	0	611
	Serviceavtal	136 700	128 477
	Förbrukningsmateriel	61 070	16 319
	Teleport/hissanläggning	0	12 474
	Störningsjour och larm	3 369	3 244
	Brandskydd	36 149	51 412
	Fordon	1 500	5 500
		976 148	1 163 414
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	181 725
	Entré/trapphus	31 768	19 559
	Lås	5 909	25 207
	VVS	28 418	82 664
	Värmeanläggning/undercentral	9 088	5 088
	Ventilation	35 960	37 141
	Elinstallationer	48 049	11 318
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	21 554	4 664
	Hiss	55 330	51 295
	Fönster	3 156	0
	Mark/gård/utemiljö	120 561	5 463
	Garage/parkering	18 040	4 974
	Skador/klotter/skadegörelse	7 717	0
	Övrigt	0	3 836
		385 549	432 934
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 750	0
	Entré/trapphus	2 915	135 000
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	87 837	0
		93 502	135 000
	Taxebundna kostnader		
	El	1 542 804	811 794
	Värme	359 989	330 024
	Vatten	289 367	263 663
	Sophämtning/renhållning	196 400	204 740
	Grovsopor	6 664	12 469
		2 395 224	1 622 690
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	111 024	107 301
	Självrisk	0	32 875
	Bredband	361 532	410 125
		472 556	550 301
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	329 546	223 753
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 652 525	4 128 092

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	11 807	6 253
	Tele- och datakommunikation	4 648	15 691
	Juridiska åtgärder	8 219	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 875	24 375
	Föreningskostnader	44 740	6 806
	Fritids- och trivselkostnader	1 683	3 652
	Förvaltningsarvode	183 647	194 615
	Administration	127 882	6 189
	Korttidsinventarier	999	0
	Konsultarvode	0	49 798
	Tidningar facklitteratur	1 537	1 537
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 710	8 590
		425 747	317 506
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	193 275	178 400
	Sociala kostnader	34 097	29 169
		227 372	207 569
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	3 008 366	3 001 711
	Förbättringar	18 034	14 965
		3 026 400	3 016 676

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	351 126 604	351 034 528
	Nyanskaffningar	0	242 076
	Statligt stöd nyanskaffning	0	-150 000
	Utgående anskaffningsvärde	351 126 604	351 126 604
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 783 462	-21 766 786
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 026 400	-3 016 676
	Utgående avskrivning enligt plan	-27 809 862	-24 783 462
	Planenligt restvärde vid årets slut	323 316 742	326 343 142
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	233 600 000	174 600 000
	Taxeringsvärde mark	108 000 000	77 000 000
		341 600 000	251 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	329 000 000	239 000 000
	Lokaler	12 600 000	12 600 000
		341 600 000	251 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	334 526	195 071
	Klientmedel hos SBC	2 241 636	2 485 235
	Fordringar	0	209 365
	Räntekonto hos SBC	1 053 894	0
		3 630 056	2 889 671
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 794 817	3 666 554
	Reservering enligt stadgar	128 263	128 263
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-135 000	0
	Vid årets slut	3 788 080	3 794 817

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,599 %	9 307 000	9 433 000	2023-05-11
Nordea	2,663 %	15 593 000	15 719 000	2023-05-17
Nordea	2,682 %	17 505 500	19 505 500	2023-05-19
Summa skulder till kreditinstitut		42 405 500	44 657 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-42 405 500	-44 657 500	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 145 500 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	75 900 000	75 900 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	149 100	107 475
Sociala avgifter	26 008	26 008
Ränta	143 556	37 059
Avgifter och hyror	444 153	654 145
Fastighetskötsel beställning	0	14 128
Förutbetalda garageintäkter	213 674	120 478
	976 491	959 293

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen för diskussioner om förbättringar avseende utrustning för uppvärmning

Styrelsens underskrifter

Nacka den / 2023

Per Nordengren
Ordförande

Solveig Ekman
Ledamot

Roger Holmqvist
Ledamot

Alexander Koba
Ledamot

Lillemor Sundt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekuddshöjden

Org.nr 769619-3262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Ekuddshöjden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se