

Org Nr: 769615-4033

**Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Ekensbergs Udde**

Org.nr: 769615-4033

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ekensbergs Udde

---

Styrelsen får hämed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ekensberg 2 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	124	10 644
Hysesrätter	9	761
Lokaler	1	235
Gästlägenhet	1	29
Parkeringar och garageplatser	18	0

Föreningens fastighet är byggd 1982 värdeår 1982

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Ekensbergs Samfällighet & Sopsug Ekensbergs Samfällighet  
Ekensbergs samfällighet äger & sköter fjärrvärmeanläggningen som ger fjärrvärme och vatten.  
Sopsug Ekensbergs samfällighet äger & sköter sopsugen.  
Föreningens andel är 25,4 % i Ekensbergs samfällighet & 17,5 % i Sopsug Ekensbergs samfällighet.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

Nya fläktmotorer och påbörjad OVK.  
Skyddrumsbesiktning med åtgärder.  
Badrum hyresgäster.  
Rengöring värmeväxlar undercentral.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020		Takrengöring
2020		Belysning Allmän belysning källare
2020		Rökluckor
2020		Ventilbyte kallvatten/varmvatten cirkulation
2020		Yttermiljö, trädgårdsmöbler och pergola
2020		Måsbegränsning
2020		Skärmtaken samtliga portar
2020		Portdörrar målning
2020		Ev förskolan
2020		Balkonginventering status

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ekensbergs Udde

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Undercentral	Undercentral för värme har uppdaterats med ny värmeväxlare
2017	Stammar	Stamspolning
2010-2011	Hissar	Hissar har renoverats

### Övriga väsentliga händelser

Föreningen har haft pågående rättstvist med en boende.

Föreningen blev indragen i en utredning som SISAB gjorde angående problem med sina avlopp som de trodde vi var orsaken till vilket föranledde stamspolningar och filmning i våra rörsystem och översvämning i tvättstugan. Vi jobbar vidare med andra yttringar som detta föranlett t ex se över servitutavtal med SISAB.

Vi ökade säkerheten på vår lekplats enligt gällande regler.

Vi har sett över vår ekonomiska planering och tagit HSB till hjälp.

Uppdaterat Internet.

Någar boende anmälde intresse för att bygga extra balkonger. Förarbete påbörjat efter godkännande på årsstämman.

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Vid stämman deltog 43 medlemmar+ 1 fullmakt varav 44 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-04-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Camilla Andersson	Ordförande
Svante Holmström	Vice ordförande
Annika Åström	Kassör
Kristina Jonsson	Sekreterare
Manfred Rainer	Ledamot
Simon Edman	Ledamot
Chedia Yasidi	Suppleant

Under perioden från stämman 2019-04-25 fram till och med 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Camilla Andersson	Ordförande
Svante Holmström	Vice ordförande
Elisabeth Irestam	Kassör
Kristina Jonsson	Sekreterare
Manfred Rainer	Ledamot
Simon Edman	Ledamot
Anita Granlund	Ledamot
Arja Borgnäs	Suppleant
Anders Sjöberg	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kristina Jonsson, Manfred Rainer, Simon Edman samt Anita Granlund.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten. Plus ett konstituerandemöte och årsstämma.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ekensbergs Udde

---

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Camilla Andersson, Elisabeth Irestam och Manfred Rainer. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Ohrlings Pricewaterhouse Cooper AB. Föreningsvald ordinarie, Niklas Jonsson auktoriserad revisor.

### Valberedning

Valberedningen består av Karin Hagy, Stefan Löfgren och Isak Wiig.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-26

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 206 (203) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 7 (2) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ekensbergs Udde

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	611	611	611	595	618
Totala Intäkter kr/kvm	720	712	704	701	707
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	229	245	215	215	114
Belåning, kr/kvm	3 000	3 022	3 028	3 474	3 497
Räntekänslighet	5%	5%	5%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	414	385	391	377	467
Energikostnader kr/kvm	160	165	146	148	147

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ekensbergs Udde

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 377	8 293	8 192	8 159	8 233
Resultat efter finansiella poster	-837	-1 004	395	399	-774
Soliditet	86%	86%	86%	85%	84%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	8 376 890
Rörelsekostnader	- 8 749 229
Finansiella poster	- 464 518
<b>Årets resultat</b>	<b>-836 857</b>

Planerat underhåll	+ 1 393 949
Avskrivningar	+ 2 103 258
<b>Årets sparande</b>	<b>2 660 350</b>

**Årets sparande per kvm total yta 229**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	223 128 711	11 179 746	3 779 139	-7 768 839	-1 003 622
Reservering till fond 2018			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-1 753 351	1 753 351	
Balanserad i ny räkning				-1 003 622	1 003 622
Årets resultat					-836 857
Belopp vid årets slut	223 128 711	11 179 746	2 825 788	-7 819 110	-836 857

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-7 819 110
Årets resultat	-836 857
	<b>-8 655 967</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 155 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 393 949
Balanserat resultat	-8 417 018
	<b>-8 655 967</b>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Bostadsrättsföreningen Ekensbergs Udde**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 376 890	8 293 010
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-6 213 015	-6 235 330
Övriga externa kostnader	Not 4	-244 457	-134 060
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-188 499	-169 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 103 258	-2 103 258
Summa rörelsekostnader		<u>-8 749 229</u>	<u>-8 642 393</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-372 339</b>	<b>-349 382</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	29 981	30 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-494 498	-685 067
Summa finansiella poster		<u>-464 518</u>	<u>-654 240</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-836 857</b>	<b>-1 003 622</b>

**Bostadsrättsföreningen Ekensbergs Udde**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	253 284 007	255 386 337
Inventarier och maskiner	Not 9	11 144	12 073
		<u>253 295 151</u>	<u>255 398 409</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>253 295 151</u>	<u>255 398 409</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 093	1 531
Övriga fordringar	Not 10	4 933 936	3 930 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	324 410	299 703
		<u>5 259 439</u>	<u>4 231 362</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	6 000 000	6 000 000
Kassa och bank	Not 13	260 522	215 252
Summa omsättningstillgångar		<u>11 519 961</u>	<u>10 446 614</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>264 815 112</b></u>	<u><b>265 845 023</b></u>



**Bostadsrättsföreningen Ekensbergs Udde**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	234 308 457	234 308 457
Yttre underhållsfond	2 825 788	3 779 139
	<u>237 134 245</u>	<u>238 087 596</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 819 110	-7 768 839
Årets resultat	-836 857	-1 003 622
	<u>-8 655 967</u>	<u>-8 772 461</u>
Summa eget kapital	<u>228 478 278</u>	<u>229 315 135</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 34 660 000	34 920 000
	<u>34 660 000</u>	<u>34 920 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 260 000	260 000
Leverantörsskulder	290 575	405 649
Skatteskulder	17 496	17 351
Övriga skulder	Not 16 29 065	15 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 079 699	911 186
	<u>1 676 834</u>	<u>1 609 888</u>
Summa skulder	<u>36 336 834</u>	<u>36 529 888</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>264 815 112</u></b>	<b><u>265 845 023</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Ekensbergs Udde**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-836 857	-1 003 622
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 103 258	2 103 258
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 266 401	1 099 636
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 341	57 014
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	66 946	-85 509
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 309 006	1 071 141
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-260 000	-65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-260 000	-65 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 049 006</b>	<b>1 006 141</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 872 781</b>	<b>8 866 640</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 921 787</b>	<b>9 872 781</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## **Bostadsrättsföreningen Ekensbergs Udde**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### **Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,12 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5 % av anskaffningsvärdet.

#### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsföreningen Ekensbergs Udde**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	6 500 952	6 500 952
Hyror	1 272 449	1 327 734
Bredband	223 800	223 800
Övriga intäkter	383 379	336 239
Bruttoomsättning	<u>8 380 580</u>	<u>8 388 725</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 690	-95 715
	<b>8 376 890</b>	<b>8 293 010</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	791 090	631 438
Reparationer	799 771	721 040
El	433 243	439 878
Uppvärmning	1 233 820	1 267 232
Vatten	207 087	212 172
Sophämtning	262 568	235 431
Fastighetsförsäkring	230 188	194 933
Kabel-TV och bredband	275 547	243 323
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	205 602	201 805
Förvaltningsarvoden	352 886	323 964
Övriga driftkostnader	27 264	10 763
Planerat underhåll	1 393 949	1 753 351
	<u>6 213 015</u>	<u>6 235 330</u>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Bevakningskostnader	3 747	0
Hyror och arrenden	375	219
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 204	20 581
Administrationskostnader	203 381	53 759
Extern revision	31 750	27 500
Konsultkostnader	0	30 750
Medlemsavgifter	0	1 251
	<u>244 457</u>	<u>134 060</u>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	133 002	132 600
Övriga arvoden	10 500	0
Sociala avgifter	37 497	37 145
Övriga personalkostnader	7 500	0
	<u>188 499</u>	<u>169 745</u>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 262	995
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 349	1 347
Ränteintäkter HSB bunden placering	27 000	28 380
Övriga ränteintäkter	370	105
	<u>29 981</u>	<u>30 827</u>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	495 777	684 756
Övriga räntekostnader	-1 279	311
	<u>494 498</u>	<u>685 067</u>

**Bostadsrättsföreningen Ekensbergs Udde**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	
Ingående anskaffningsvärde byggnader	176 118 285	176 118 285
Ingående anskaffningsvärde mark	91 042 120	91 042 120
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>267 160 405</b>	<b>267 160 405</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>	
Ingående avskrivningar	-11 774 069	-9 671 739
Årets avskrivningar	-2 102 330	-2 102 330
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 876 398</b>	<b>-11 774 069</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>253 284 007</b>	<b>255 386 337</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>	
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 670 000	1 658 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	136 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	680 000	505 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>260 350 000</b>	<b>207 163 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	
Ingående anskaffningsvärde	18 569	18 569
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 569</b>	<b>18 569</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>	
Ingående avskrivningar	-6 496	-5 568
Årets avskrivningar	-928	-928
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 425</b>	<b>-6 496</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>11 144</b>	<b>12 073</b>
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	
Skattekonto	161	89
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 311 384	2 308 996
Placeringskonto HSB Stockholm	1 349 881	1 348 532
Övriga fordringar	272 510	272 510
	<b>4 933 936</b>	<b>3 930 127</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	
Förutbetalda kostnader	269 947	245 240
Upplupna intäkter	54 463	54 463
	<b>324 410</b>	<b>299 703</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.





## ***Revisionsberättelse***

---

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekensbergs Udde, org.nr 769615-4033.

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekensbergs Udde för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### ***Grund för uttalanden***

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

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

#### ***Styrelsens ansvar***

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

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

#### ***Revisorns ansvar***

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker

och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekensbergs Udde för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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



### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Stockholm den 2020-03-13  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor