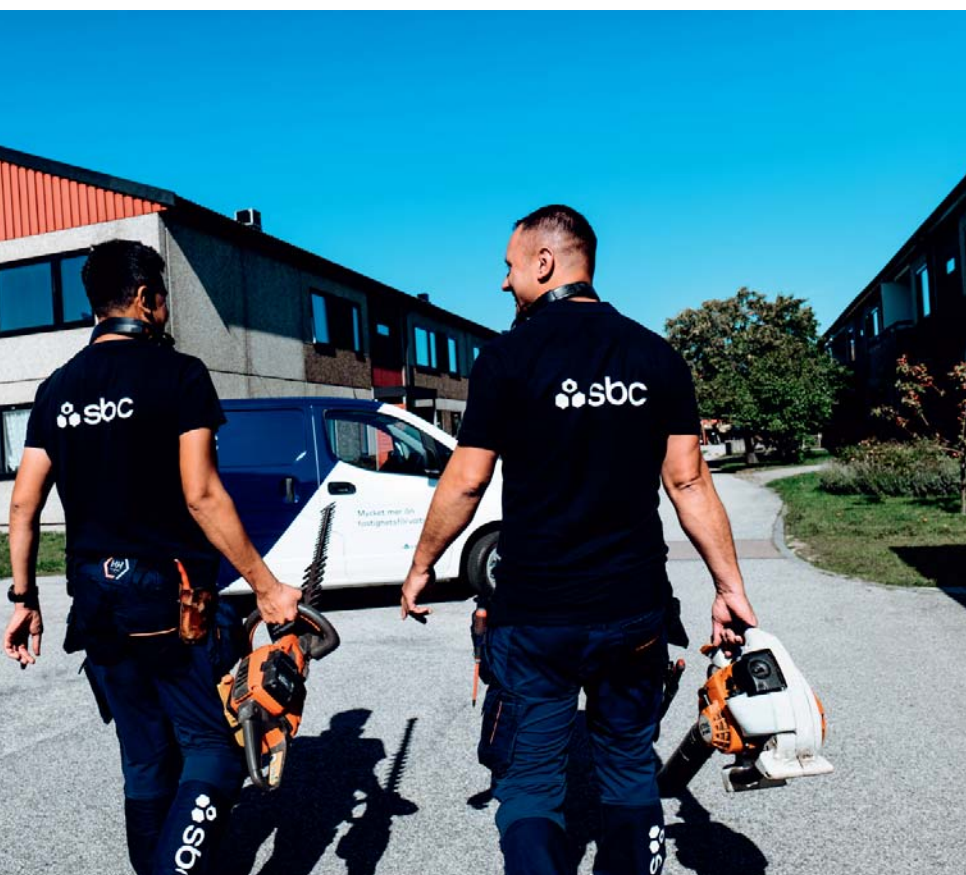
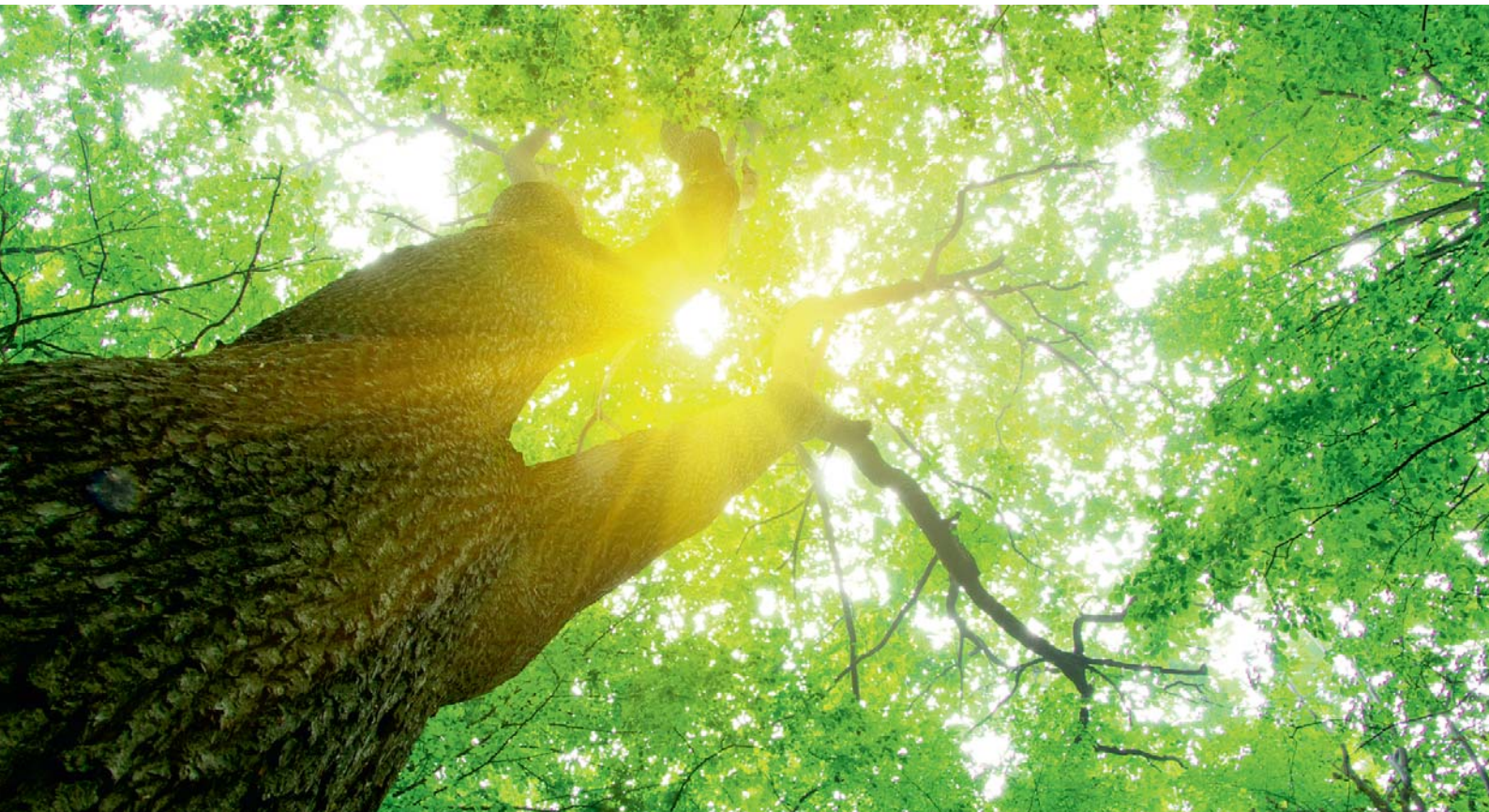




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ekehjelmstorget



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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekehjelmstorget

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 2018 och 2072.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug inom Södra Station Samfällighetsförening. Föreningens andel är 2,5 procent. Samfälligheten förvaltar sopsuganläggning i Södra Station området.

Styrelsen

Lars Richt	Ordförande
Anders Bergman	Ledamot
Jan Celarek	Ledamot
Lotta Edman	Ledamot
Allan Skoglund	Ledamot
Bengt Weber	Ledamot
Marit Wixell	Ledamot
Sohila Maroofi	Suppleant
Madeleine Weber Wallin	Suppleant
Ole Deurell	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Celarek, Ann-Charlotte Edman, Sohila Maroofi, Allan Skoglund, Bengt Weber och Madeleine Weber Wallin.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marie Nordlander
Olle Deurell

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Parameter Revision AB
Parameter Revision AB

Valberedning

Petrus Bohm
Anette Elmblad Cabrera
Gun Westerman

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dykärret Mindre 11	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Forsikring ASA.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

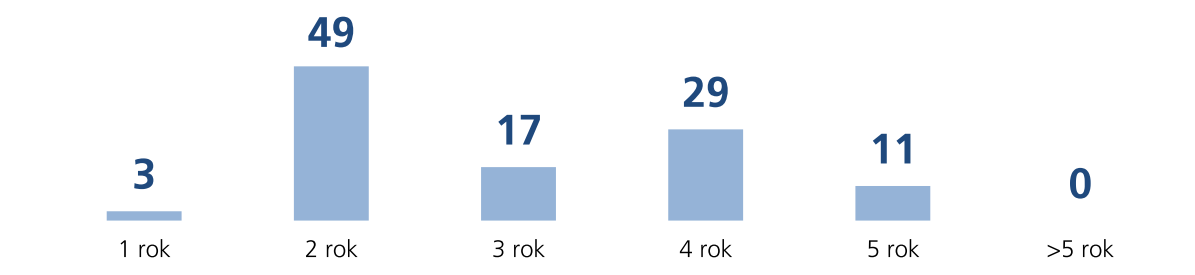
Fastigheten bebyggdes 1984 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 027 m², varav 8 007 m² utgör boyta och 1 020 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskolan Björngården, Academedia	400 m ²	2024-09-30
Hemköp, Swedma Livs	610 m ²	2023-09-30
Stokab Fiberinstallation bredband	8 m ²	2034-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Mötes- och Festlokal
Föreningens kontor	Arkiv, arbetsplats, skrivare
Gästlägenhet	Övernattning för medlemmars gäster

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2072.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Optimering av värme och ventilation	2021	Ett styrsystem för optimering av värme och ventilation.
Målning av trapphus	2020	Målning av trapphus, lister och dörrar.
Byte av lastport	2020	Byte av hela lastporten till Hemköpslokalen
Byte av Kyl- och frys i hyreslägenheterna	2020	11st Hyreslägenheter
Montering av snöskydd	2020	Annexet Förskolan
Renovering av stuprör	2019	Byte av stuprör och justering av värmeslinga dito
Renoverat balkongskydd	2019	Ny beklädnad på båda sidorna och ommålning av ramen
Renovering av markbalkonger	2019	Total renovering av markbalkonger och pergola på gården
Byte av hissar	2016 - 2017	Samtliga fem nya hissar blev klara och besiktigade under mars 2017
Inrett vindarna i 12:an	2014 - 2015	Förädling av vinden till boytor. Sålt till lägenheterna under.
Installation av luftvärmepumpar	2014	Detta har sänkt värmekostnaderna rejält
Reparerat och målat om yttertaken	2014	
Uppgradering av drift och teknik	2013 - 2015	Bytt samtliga fläktar samt en hel del komponenter i undercentralen
Drift och teknik	2013 - 2015	Utbyte av delar och komponenter i undercentralen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av ventilation i förskolan	2022-2023	förutsätter förlängning av hyreskontrakt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	HSB
Löpande service & support	Amsler Hiss AB
Städning	HSB
Fastighetsförsäkring	Protector ASA

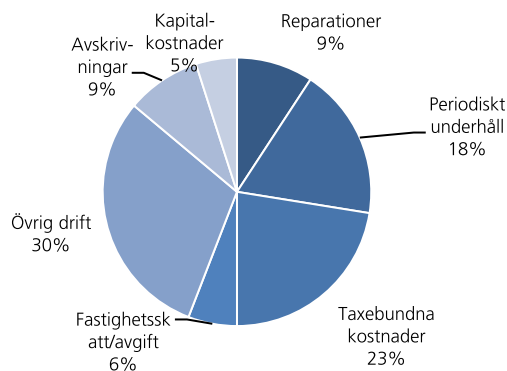
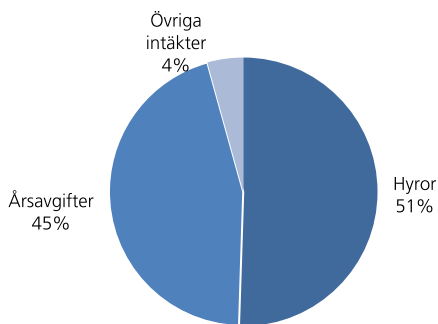
Föreningens ekonomi

Under hösten har tre av föreningens tidigare hyresrätter sålts till nya medlemmar. Vi har därför kunnat och valt att stärka föreningens ekonomiska ställning genom att amortera ner vår låneskuld med totalt 16 Mkr (11 Mkr per 2021-12-31 och 5 Mkr i mars 2022). Våra lån uppgår idag till totalt 28 Mkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 605 477	6 255 066
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 583 309	6 667 223
Finansiella intäkter	238	96
Minskning kortfristiga fordringar	139 900	0
Medlemsinsatser	10 426 000	4 650 000
Ökning av kortfristiga skulder	1 675 232	0
	18 824 679	11 317 319
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 807 100	5 587 905
Finansiella kostnader	329 527	413 539
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	51 875
Ökning av kortfristiga fordringar	0	140 542
Minskning av långfristiga skulder	11 000 000	7 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	773 047
	17 136 626	13 966 909
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 293 530	3 605 477
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 688 053	-2 649 589

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade precis som året innan pga. rådande covid 19 pandemi att hålla årsstämman för 2020 på föreningens innergård. Vädrets makter var med oss i år igen och stämman 2021-06-16 kunde genomföras i solsken.

Under räkenskapsåret 2021 har...

- ett styrsystem för optimerad värme och ventilation installerats (klart dec 2021).

30 st utvalda lägenheter har försetts med en temperaturgivare som rapporterar till styrsystemet för bättre översyn och temperaturanpassning till rådande väder i alla lägenheter.

- i våra tre tvättstugor utbyten gjorts där två nya tvättmaskiner, ett torkskåp och en tumlare har installerats.
- toaletten i tvättstugegången renoverats.
- soprum renoverats och även avlopp är utbytt mot ett rostfritt åt Hemköpsbutiken.
- grund/markarbeten längs med fasaden genomförts.
- brandskyddet upprustats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 99 st

Överlåtelser under året: 9 st

Nyupplåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 149

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 150

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	403	402	405	405
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 977	2 043	1 801	1 695
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 476	5 968	7 030	7 030
Elkostnad/m ² totalyta	48	44	55	56
Värmekostnad/m ² totalyta	69	52	56	59
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	19	19	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	46	70	76
Soliditet (%)	86	82	79	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-155	61	198	676
Nettoomsättning (tkr)	6 544	6 666	6 473	6 274

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 007 m² bostäder och 1 020 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	199 469 392	3 415 686	0	196 053 706
Upplåtelseavgifter	29 354 021	7 010 314	0	22 343 707
Fond för yttre underhåll	597 600	597 600	-738 838	738 838
S:a bundet eget kapital	229 421 013	11 023 600	-738 838	219 136 251
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 567 509	-597 000	798 880	-8 769 389
Årets resultat	-155 370	-155 370	-60 642	60 642
S:a ansamlad förlust	-8 722 879	-752 370	738 238	-8 708 747
S:a eget kapital	220 698 134	10 271 230	-600	210 427 504

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-155 370
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 969 909
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-597 600
summa balanserat resultat	-8 722 879
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	597 600
att i ny räkning överförs	-8 125 279

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 544 301	6 665 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 008	1 592
Summa rörelseintäkter		6 583 309	6 667 223
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 001 719	-5 022 666
Övriga externa kostnader	Not 5	-569 862	-340 008
Personalkostnader	Not 6	-235 519	-225 231
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-602 291	-605 233
Summa rörelsekostnader		-6 409 391	-6 193 138
RÖRELSERESULTAT		173 918	474 086
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		238	96
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 527	-413 539
Summa finansiella poster		-329 288	-413 443
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-155 370	60 642
ÅRETS RESULTAT		-155 370	60 642

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	251 523 300	252 103 506
Maskiner	Not 9	64 424	83 881
Inventarier	Not 10	7 446	10 074
Summa materiella anläggningstillgångar		251 595 170	252 197 461
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		251 595 170	252 197 461
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 135	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 707 790	1 932 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	141 689	268 292
Summa kortfristiga fordringar		3 857 614	2 200 331
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 670 335	1 779 465
Summa kassa och bank		1 670 335	1 779 465
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 527 949	3 979 796
SUMMA TILLGÅNGAR		257 123 119	256 177 257

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 823 413	218 397 413
Fond för yttre underhåll	Not 13	597 600	738 838
Summa bundet eget kapital		229 421 013	219 136 251
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 567 509	-8 769 389
Årets resultat		-155 370	60 642
Summa ansamlad förlust		-8 722 879	-8 708 747
SUMMA EGET KAPITAL		220 698 134	210 427 504
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	24 000 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		24 000 000	16 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 000 000	28 000 000
Leverantörsskulder		1 009 479	303 506
Skatteskulder		32 586	78 857
Övriga skulder		593 483	119 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 789 436	1 248 032
Summa kortfristiga skulder		12 424 984	29 749 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 123 119	256 177 257

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 årsboks slutet. 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	2021	2020
Byggnader	400 år	400 år
Fastighetsförbättringar	10-333 år	10-333 år
Elanläggning	50 år	50 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 974 417	2 966 147
Hyror bostäder	757 884	837 468
Hysesbortfall	0	-9 573
Hyror lokaler momspliktiga	1 695 658	1 737 068
Hyror lokaler	808 544	806 565
Hyror förråd	62 853	66 060
Bredbandsintäkter	245 433	243 576
Hysesrabatt	-8 871	-583
Vatten-/värmeintäkter	1 596	1 596
Gemensamhetslokal	0	6 600
Avgift andrahandsuthyrning	6 743	0
Gästlägenhet	0	10 650
Öresutjämning	44	57
	6 544 301	6 665 631

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader moms	6 650	0
	Försäkringsersättning	29 018	0
	Övriga intäkter	3 340	1 592
		39 008	1 592

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	242 041	221 054
	Fastighetsskötsel beställning	19 121	30 892
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	27 751	49 330
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 979	6 223
	Snöröjning/sandning	154 371	21 176
	Städning entreprenad	121 129	120 312
	Mattvätt/Hyrmattor	22 498	21 149
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	67 836
	Hissbesiktning	6 489	9 850
	Myndighetstillsyn	4 920	0
	Gemensamma utrymmen	8 897	787
	Sophantering	4 249	0
	Gård	11 439	5 711
	Serviceavtal	5 699	0
	Förbrukningsmateriel	28 483	10 589
	Störningsjour och larm	2 214	0
	Brandskydd	53 296	0
		721 576	564 909
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1	59 636
	Hyreslägenheter	0	33 128
	Brf Lägenheter	30 351	0
	Lokaler	14 002	131 545
	Förskola	16 945	4 302
	Gemensamma utrymmen	67 768	5 570
	Tvättstuga	89 321	37 281
	Sophantering/återvinning	20 424	0
	Källare	20 622	12 334
	Entré/trapphus	13 975	87 689
	Lås	21 698	19 990
	VVS	62 933	147 869
	Värmeanläggning/undercentral	0	109 214
	Ventilation	2 658	1 436
	Elinstallationer	40 085	12 694
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 206	4 699
	Bredband	2 110	0
	Hiss	9 556	11 365
	Tak	20 971	7 613
	Fasad	0	3 083
	Fönster	24 967	0
	Balkonger/altaner	3 906	0
	Mark/gård/utemiljö	3 213	7 706
	Skador/klotter/skadegörelse	32 583	48 775
	Vattenskada	113 316	111 889
		619 610	857 818
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	658 207
	Lokaler	39 800	0
	Förskola	0	43 500
	Gemensamma utrymmen	183 217	0
	Tvättstuga	0	233 826
	Sophantering/återvinning	0	30 218
	Entré/trapphus	0	475 218
	Lås	0	31 373
	Elinstallationer	983 000	42 872
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	8 776

Not 4	FORTSÄTTNING	2021	2020
	Bredband	7 140	0
	Balkonger/altaner	0	39 814
	Mark/gård/utemiljö	21 584	0
		1 234 741	1 563 804
	Taxebundna kostnader		
	El	434 385	395 416
	Värme	621 667	473 016
	Vatten	220 387	172 233
	Sophämtning/renhållning	239 486	261 976
		1 515 926	1 302 641
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	179 096	168 498
	Samfällighetsavgift	125 804	0
	Bredband	205 935	169 235
		510 835	337 733
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	399 031	395 761
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 001 719	5 022 666
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 126	2 450
	Tele- och datakommunikation	7 067	2 584
	Juridiska åtgärder	35 861	83 799
	Revisionsarvode extern revisor	31 451	31 328
	Föreningskostnader	2 776	4 199
	Styrelseomkostnader	6 545	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 400
	Studieverksamhet	0	863
	Förvaltningsarvode	118 633	116 107
	Administration	34 184	11 142
	Korttidsinventarier	0	3 790
	Konsultarvode	325 231	77 218
	Föreningsavgifter	4 988	5 127
		569 862	340 008
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	190 400	189 200
	Sociala kostnader	45 119	36 031
		235 519	225 231

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	330 576	330 576
	Förbättringar	249 629	257 744
	Maskiner	19 457	14 285
	Inventarier	2 628	2 628
		602 291	605 233
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	258 120 092	258 120 092
	Utgående anskaffningsvärde	258 120 092	258 120 092
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 016 587	-5 428 267
	Årets avskrivningar enligt plan	-580 205	-588 320
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 596 792	-6 016 587
	Planenligt restvärde vid årets slut	251 523 300	252 103 506
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	119 106 137	119 106 137
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	112 000 000	112 000 000
	Taxeringsvärde mark	164 000 000	164 000 000
		276 000 000	276 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	252 000 000	252 000 000
	Lokaler	24 000 000	24 000 000
		276 000 000	276 000 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	194 726	142 851
	Nyanskaffningar	0	51 875
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	194 726	194 726
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-110 844	-96 559
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 458	-14 285
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-130 302	-110 844
	Redovisat restvärde vid årets slut	64 423	83 881

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 280	26 280
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 280	26 280
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 206	-13 578
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 628	-2 628
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 834	-16 206
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 446	10 074

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	84 595	106 027
	Klientmedel hos SBC	2 975 064	1 826 012
	Räntekonto hos SBC	648 130	0
		3 707 790	1 932 039

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	63 976	51 143
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 352	62 583
	Bredband	12 360	60 212
	Sophämtning/renhållning	0	94 353
		141 688	268 291

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	738 838	720 034
	Reservering enligt stadgar	597 600	597 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-738 838	-578 796
	Vid årets slut	597 600	738 838

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,740 %	8 000 000	8 000 000	2024-10-28
SEB	0,150 %	9 000 000	20 000 000	2022-10-28
SEB	0,610 %	16 000 000	16 000 000	2023-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		33 000 000	44 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 000 000	-28 000 000	
		24 000 000	16 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 000 000 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	100 024	41 729
Värme	81 547	86 713
Extern revisor	28 000	28 000
Arvoden	117 040	116 340
Sociala avgifter	36 774	30 000
Ränta	5 391	5 995
Avgifter och hyror	991 491	759 243
Snöröjning/sandning	0	0
Entré/Trapphus	0	180 012
Elinstallationer	393 199	0
Bredband	35 970	0
	1 789 435	1 248 032

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Påbörjat byte av balkongdörrar.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 23 / 5 2022



Lars Richt
Ordförande



Anders Bergman
Ledamot



Jan Celarek
Ledamot



Lotta Edman
Ledamot



Allan Skoglund
Ledamot



Bengt Weber
Ledamot



Marit Wixell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2022



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekehjelmstorget
Org.nr. 769604-2857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekehjelmstorget för år 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 24/5 2022

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Marie Nordlander
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