



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Södra Eken



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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Södra Eken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-09 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 Källandsö GA:1 som omfattar körbana, belysningsstolpar och trottoarer tillsammans med Källandsö 2 och Källandsö 4 samt Källandsö GA:2 som omfattar körbana, parkeringsplatser trottoar, belysningsstolpar inkl. ledningar och dagvattensystem tillsammans med Källandsö 2. Föreningens andel i GA:1 är 43,8 procent och i GA:2 21 procent.

Styrelsen

Carl Göran Torsten Ahlforn	Ordförande	
Kerstin Elisabeth Björk	Ledamot	
Johan Christopher Borg	Ledamot	
Tomas Flygare	Ledamot	Avgått i augusti 2020

Eric Michel Chatelain	Suppleant
Eva Marie Korsén	Suppleant
Hannes Oskar Landeholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie Extern
Ella Bladh Huvudansvarig revisor

Valberedning

Nada Khwaiter
Kerstin Stenberger

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källandsö 3	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2016 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 574 m², varav 4 574 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

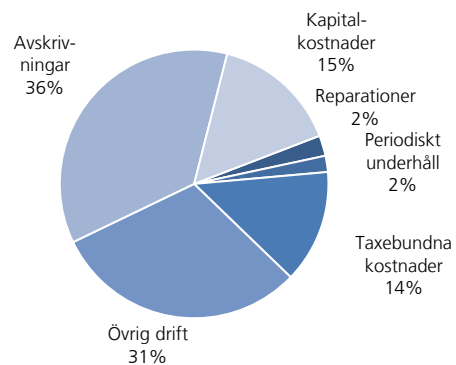
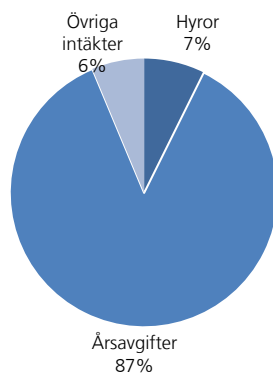
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Avtal med JM@home från 1 juli 2018
Ekonomisk Förvaltning	Avtal med SBC från 1 jan 2018
El	Ellivio från 2016-06-21
Revision	PwC från 2018-11-19
Bredband	Telia från 2014-10-27
Försäkring	Trygg-Hansa från 2019-12-01
Energimätning	Minol från 2015-10-01
Snöröjning	Peab från 2018-01-01
Laddstolpar	Eways från 2020-02-26
Hissbesiktning	Kiwa från 2020-10-21

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 011 279	1 005 207
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 715 663	3 654 191
Finansiella intäkter	92	53
Ökning av kortfristiga skulder	69 781	0
	3 785 536	3 654 244
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 713 569	1 727 038
Finansiella kostnader	534 525	535 421
Ökning av materiella anläggningstillgångar	92 415	0
Ökning av kortfristiga fordringar	41 710	8 020
Minskning av långfristiga skulder	1 277 500	1 377 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	193
	3 659 719	3 648 172
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 137 096	1 011 279
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	125 817	6 072

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har låtit bygga 8 laddplatser

En underhållsplan har framtagits av SBC

Covid19 pandemin har påverkat föreningen genom att årsstämman måste senareläggas och hållas utomhus, samt att styrelsen haft digitala styrelsemöten

Vi har samlat in anmärkningar om fel och brister i lägenheter och fastigheten som bör åtgärdas av JM innan 5 årsgarantin går ut

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelser under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 23

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	702	681	681	681
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 543	9 823	10 124	10 447
Elkostnad/m ² totalyta	35	40	35	45
Värmekostnad/m ² totalyta	45	55	50	62
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	21	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	117	116	119
Soliditet (%)	78	78	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	195	120	270	332
Nettoomsättning (tkr)	3 714	3 645	3 609	3 597

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 574 m² bostäder.

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	94 750 000	0	0	94 750 000
Upplåtelseavgifter	64 995 000	0	0	64 995 000
Fond för yttre underhåll	548 266	189 709	61 247	297 310
S:a bundet eget kapital	160 293 266	189 709	61 247	160 042 310
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	440 095	-189 709	58 966	570 838
Årets resultat	195 062	195 062	-120 213	120 213
S:a fritt eget kapital	635 157	5 353	-61 247	691 051
S:a eget kapital	160 928 423	195 062	0	160 733 361

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	195 062
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	629 804
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 709
summa balanserat resultat	635 157

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

67 500

702 657

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 713 660	3 645 463
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 002	8 728
Summa rörelseintäkter		3 715 663	3 654 191

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 202 627	-1 272 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-396 667	-358 182
Personalkostnader	Not 6	-114 274	-96 788
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 272 599	-1 271 572
Summa rörelsekostnader		-2 986 167	-2 998 610

RÖRELSERESULTAT

729 495 **655 581**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	92	53
Räntekostnader och liknande resultatposter	-534 525	-535 421
Summa finansiella poster	-534 433	-535 368

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

195 062 **120 213**

ÅRETS RESULTAT

195 062 **120 213**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	204 049 314	205 229 498
Summa materiella anläggningstillgångar	204 049 314	205 229 498
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	204 049 314	205 229 498
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 187 320	1 019 793
Summa kortfristiga fordringar	1 187 320	1 019 793
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 187 320	1 019 793
SUMMA TILLGÅNGAR	205 236 634	206 249 291

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 745 000	159 745 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	548 266	297 310
Summa bundet eget kapital		160 293 266	160 042 310
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		440 095	570 838
Årets resultat		195 062	120 213
Summa fritt eget kapital		635 157	691 051
SUMMA EGET KAPITAL		160 928 423	160 733 361
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	32 405 250	43 451 250
Summa långfristiga skulder		32 405 250	43 451 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 246 000	1 477 500
Leverantörsskulder		74 222	73 548
Övriga skulder		2 188	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	580 551	513 632
Summa kortfristiga skulder		11 902 961	2 064 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 236 634	206 249 291

Noter

Belopp anges i 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Garage/parkeringsplats	15 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 209 094	3 115 631
Hyror parkering	197 600	203 627
Hyror förråd	74 700	62 400
Bredbandsintäkter	174 240	174 240
Varmvattenintäkter	49 413	87 172
Elintäkter laddstolpe	1 800	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 845	2 325
Öresutjämning	-33	69
	3 713 660	3 645 463

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	3 881
Övriga intäkter	2 002	4 847
	2 002	8 728

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	343 876	341 876
	Fastighetsskötsel beställning	2 802	3 313
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 888	0
	Snöröjning/sandning	7 273	139 961
	Mattvätt/Hyrmattor	41 661	39 643
	Myndighetstillsyn	7 200	0
	Gemensamma utrymmen	0	23 108
	Garage/parkering	8 603	5 926
	Sophantering	1 619	7 044
	Gård	14 273	5 999
	Serviceavtal	61 055	15 723
	Förbrukningsmateriel	6 536	22 753
	Brandskydd	6 219	0
	Fordon	920	0
		510 924	605 346
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 214	0
	Entré/trapphus	17 619	1 696
	Lås	0	3 170
	VVS	19 918	9 684
	Elinstallationer	6 223	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	28 998	0
	Hiss	11 445	0
		86 417	14 550
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	67 500	0
	Gemensamma utrymmen	0	22 478
	Ventilation	0	30 625
		67 500	53 103
	Taxebundna kostnader		
	El	158 986	182 003
	Värme	206 896	253 537
	Vatten	80 768	81 816
	Sophämtning/renhållning	28 414	26 538
	Grovsopor	3 906	5 070
		478 970	548 964
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 816	48 806
	Kabel-TV	0	1 299
		58 816	50 105
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 202 627	1 272 068

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	638	306
	Tele- och datakommunikation	180 613	177 654
	Inkassering avgift/hyra	450	1 700
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode inkl rådgivning	40 000	42 500
	Föreningskostnader	1 004	1 705
	Fritids- och trivselkostnader	2 343	3 384
	Studieverksamhet	1 244	875
	Förvaltningsarvode	105 436	103 852
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	4 137	17 020
	Korttidsinventarier	1 590	5 845
	Konsultarvode	48 750	3 341
	Föreningsavgifter	2 963	0
		396 667	358 182

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelsearvode	94 600	89 075
	Sociala kostnader	19 674	7 713
		114 274	96 788

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 271 572	1 271 572
	Förbättringar	1 027	0
		1 272 599	1 271 572

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	209 680 000	209 680 000
	Årets nyanskaffningar	182 330	0
	Avgår bidrag från Naturvårdsverket	-89 915	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 415	
	Utgående anskaffningsvärde	209 772 415	209 680 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 450 502	-3 178 930
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 272 599	-1 271 572
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 723 101	-4 450 502
	Planenligt restvärde vid årets slut	204 049 314	205 229 498
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 091 360	57 091 360
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
		109 000 000	109 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 000 000	109 000 000
		109 000 000	109 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	42 019	8 514
	Skattefordran	8 205	0
	Klientmedel hos SBC	1 137 096	1 011 279
		1 187 320	1 019 793
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	297 310	182 960
	Reservering enligt stadgar	189 709	0
	Reservering enligt stämmobeslut	114 350	114 350
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-53 103	0
	Vid årets slut	548 266	297 310

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,960 %	9 450 000	10 550 000	2022-03-25
Swedbank	1,040 %	14 952 750	14 963 250	2025-03-25
Swedbank	1,190 %	9 968 500	9 975 500	2021-04-12
Swedbank	1,790 %	9 280 000	9 440 000	2024-04-12
Summa skulder till kreditinstitut		43 651 250	44 928 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 246 000	-1 477 500	
		32 405 250	43 451 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 263 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	106 800	105 200
Sociala avgifter	22 714	22 714
Ränta	92 919	93 731
Avgifter och hyror	358 118	291 987
	580 551	513 632

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har gett uppdrag till SBC att ta fram en flerårsbudget för vår förening fram till 2030

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

Styrelsens underskrifter

FARSTA den 27 / 4 2021



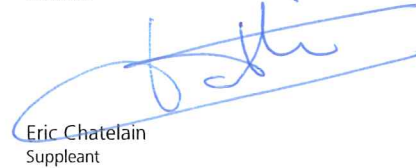
Carl Göran Torsten Ahlform
Ordförande



Kerstin Elisabeth Björk
Ledamot



Johan Christopher Borg
Ledamot



Eric Chatelain
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 / 2021 .
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Eken, org.nr 769625-6432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Eken för år 2020.

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 2020 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 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 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Södra Eken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 30 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se