





# 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 – 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.

Utän 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Eken nr 17

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 2017 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2013-10-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Ulrika Lehrman	Ordförande	
Nathalie Forsstedt	Ledamot	
Kenneth Gehrke	Ledamot	
Mårten Ljungblom	Ledamot	Avgår efter flytt
Sara Wiklund	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nathalie Forsstedt och Kenneth Gehrke.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Berndt Alfredsson	Ordinarie Extern	A-Revision
Jenny Kindwall	Suppleant Extern	
Julia Ringer Meidal	Ordinarie Intern	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HARVEN 60	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

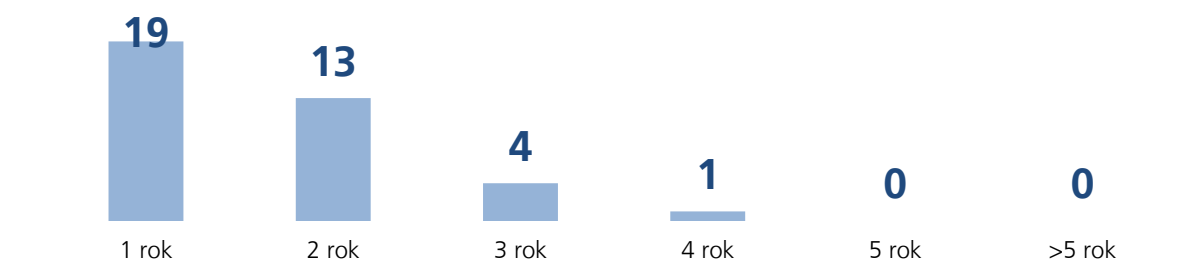
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 453 m<sup>2</sup>, varav 1 985 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 468 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	207 m <sup>2</sup>	2021-09-30
Restaurang	208 m <sup>2</sup>	2022-11-30
Tatueringsstudio	60 m <sup>2</sup>	2020-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt Tvättstuga	Hobbyrum Tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp samt torkrum med avfuktare
Innergård	Sittgrupper, grill och vackra planteringar



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2019	Renovering och målning av samtliga lägenhetsfönster
OVK-besiktning	2018	Bostäder
Byte undercentral	2018	Byte av befintlig undercentral
Relining avloppsstam	2017	Byte av rensunkt och stam från hus
Diskmaskin hyreslägenhet	2016	Installation diskmaskin, samt byte av köksfläkt och diskho i hyreslägenhet
Hyseslokal elcentral	2016	Byte gammal elcentral
Mässingsbeslag trapphus	2015	
Brandskydd	2015	4 nya brandsläckare samt brandfilter till samtliga lägenheter
Installation bredband	2015	Fibernät och bredband till samtliga lägenheter
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovera portdörrar	2021	Slipa upp och måla om
Rensning huvudstammar	2021	Högtrycksspolning av köks- och badrumsstammar
Renovering piskbalkonger och fasad mot gård	2021	Upphandling med entreprenör pågår

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

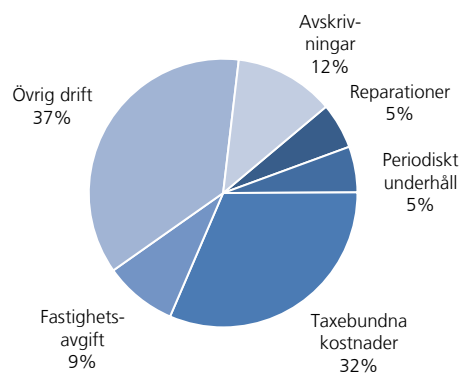
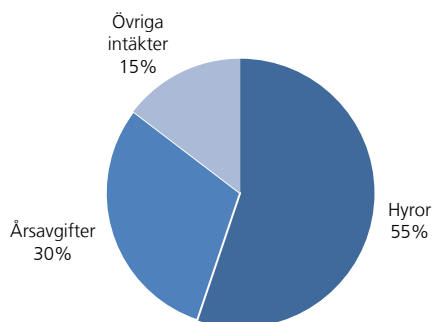
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	AllTele - bredband via föreningen
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	ComHem - föreningsavtal - grundutbud
Trädgårdsskötsel	RK Trädgårdskonslut
Elfirma	Katartina El AB
Rörfirma	VVS Söderort AB
Systematiskt Brandskyddsarbete SBA	BST AB
Fastighetsskötsel	Styrelsen
Serviceavtal tvättstuga	Söderkyl AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>910 105</b>	<b>1 369 239</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 174 779	1 625 729
Finansiella intäkter	256	55
Minskning kortfristiga fordringar	0	275 415
Balkongfond	10 315	10 132
Ökning av långfristiga skulder	0	580 400
Ökning av kortfristiga skulder	0	216 319
	<b>2 185 351</b>	<b>2 708 050</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 525 829	1 956 065
Finansiella kostnader	14 048	6 578
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 204 541
Ökning av kortfristiga fordringar	15 235	0
Minskning av långfristiga skulder	19 600	0
Minskning av kortfristiga skulder	178 242	0
	<b>1 752 954</b>	<b>3 167 184</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 342 502</b>	<b>910 105</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>432 397</b>	<b>-459 134</b>

\*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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upprustning av styrelserum sam inredning av arkivrum. Ommålning av hobbyrum. Installation av brandvarnare i samtliga lägenheter samt upprustning av husets brandskydd. Byte av portkodslås i samtliga portar.

Under år 2019 uppstod två skador där ersättning ansöktes hos försäkringsbolag. Hela kostnaden om 428 117 kronor belastade resultatet år 2019 men pga handläggning vid årskiftet var ersättningsbelopp okänt. Försäkringsersättningen för dessa två skador beviljades år 2020 med 254 512 kronor.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st  
Överlåtelser under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57  
Tillkommande medlemmar: 18  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	343	339	339	339
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 222	1 775*	2 515*	2 105
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	444	454	151	161
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	21	24	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	122	133	139	152
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	31	27	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	6	3	2	2
Soliditet (%)	61	53	72	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	427	-454	498	240
Nettoomsättning (tkr)	1 858	1 613*	2 009*	1 788

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 985 m<sup>2</sup> bostäder och 468 m<sup>2</sup> lokaler.

\*Hyresintäkterna har inte minskat 2019, det finns intäkter som bokföringsmässigt har hamnat på fel år vilket har ökat den bokförda hyresintäkten 2018 och minskat densamma 2019. Detta har också påverkat nettoomsättningen samma år.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	135 420	0	0	135 420
Fond för yttre underhåll	1 896 546	278 094	-16 857	1 635 309
Balkongfond	117 880	10 315	0	107 565
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 149 846</b>	<b>288 409</b>	<b>-16 857</b>	<b>1 878 294</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-126 058	-278 094	-437 214	589 250
Årets resultat	427 024	427 024	454 071	-454 071
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>300 966</b>	<b>148 930</b>	<b>16 857</b>	<b>135 179</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 450 812</b>	<b>437 339</b>	<b>0</b>	<b>2 013 472</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	427 024
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	152 036
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-278 094
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>300 966</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>300 966</b>
----------------------------------	----------------

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

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 857 725	1 612 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	317 055	13 040
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 174 779</b>	<b>1 625 729</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 156 851	-1 597 006
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 313	-239 048
Personalkostnader	Not 6	-197 665	-120 011
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-208 134	-117 212
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 733 963</b>	<b>-2 073 277</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>440 816</b>	<b>-447 548</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		256	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 048	-6 578
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-13 792</b>	<b>-6 523</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>427 024</b>	<b>-454 071</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>427 024</b>	<b>-454 071</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,16	2 592 195	2 799 654
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	675
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 592 195</b>	<b>2 800 329</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 594 995</b>	<b>2 803 129</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 719	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 240 093	796 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	53 994	54 172
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 299 806</b>	<b>851 159</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		125 313	126 329
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>125 313</b>	<b>126 329</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 425 120</b>	<b>977 488</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 020 115</b>	<b>3 780 617</b>



---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		135 420	135 420
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 896 546	1 635 309
Balkongfond		117 880	107 565
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 149 846</b>	<b>1 878 294</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-126 058	589 250
Årets resultat		427 024	-454 071
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>300 966</b>	<b>135 179</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 450 812</b>	<b>2 013 472</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	849 800	869 400
Leverantörsskulder		144 675	236 031
Skatteskulder		26 175	17 779
Övriga skulder		185 172	198 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	363 481	445 930
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 569 303</b>	<b>1 767 145</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 020 115</b>	<b>3 780 617</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Värmesystem K3	25 år, 50 år	25 år, 50 år
Stamledningar VA K3	50 år	50 år
Fasad/Balkonger K3	40 år	40 år
Yttertak K3	40 år	40 år
Fönster K3	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	656 491	648 594
Hyror bostäder	168 000	162 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 032 113	796 615
Överlåtelse/pantsättning	1 100	5 468
Öresutjämning	21	12
	<b>1 857 725</b>	<b>1 612 689</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fakturerade kostnader	40 626	0
Fakturerade kostnader moms	0	12 800
Försäkringsersättning	254 512	0
Övriga intäkter	21 917	240
	<b>317 055</b>	<b>13 040</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 609	17 734
	Städning entreprenad	7 214	53 146
	Mattvätt/Hyrmattor	10 408	9 309
	Hissbesiktning	0	3 569
	Gemensamma utrymmen	2 084	0
	Gård	2 111	2 755
	Serviceavtal	31 353	30 869
	Förbrukningsmateriel	9 201	1 178
	Brandskydd	35 016	150 985
		<b>105 996</b>	<b>269 546</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	10 821
	Lokaler	12 051	17 245
	Tvättstuga	23 872	7 869
	Entré/trapphus	7 575	0
	Lås	10 876	3 204
	VVS	19 564	3 161
	Värmeanläggning/undercentral	0	21 333
	Ventilation	3 273	0
	Elinstallationer	0	1 664
	Hiss	13 293	12 157
	Skador/klotter/skadegörelse	4 803	93 355
	Vattenskada	0	305 573
		<b>95 307</b>	<b>476 381</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	23 557	0
	Lås	18 684	0
	Elinstallationer	0	16 857
	Balkonger/altaner	53 763	0
		<b>96 004</b>	<b>16 857</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	43 547	52 622
	Värme	299 242	326 977
	Vatten	72 506	77 241
	Sophämtning/renhållning	132 594	69 499
		<b>547 889</b>	<b>526 339</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	58 720	57 738
	Kabel-TV	31 262	30 548
	Bredband	70 391	70 291
		<b>160 373</b>	<b>158 577</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>151 282</b>	<b>149 306</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 156 851</b>	<b>1 597 006</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Juridiska åtgärder	0	71 498
	Revisionsarvode extern revisor	16 200	14 999
	Föreningskostnader	8 197	4 216
	Styrelseomkostnader	161	3 380
	Förvaltningsarvode	124 139	122 246
	Administration	1 539	3 620
	Konsultarvode	10 408	8 571
	Föreningsavgifter	5 019	4 978
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 650	5 540
		<b>171 313</b>	<b>239 048</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	97 689	91 332
	Löner	57 428	0
	Sociala kostnader	42 548	28 679
		<b>197 665</b>	<b>120 011</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	59 376	59 376
	Yttertak K3	3 002	3 002
	Fasader/balkonger K3	8 189	8 189
	Fönster/dörrar och portar K3	120 454	20 076
	Stamledning VA K3	3 002	3 002
	Värmesystem K3	13 436	13 436
	Inventarier	675	10 131
		<b>208 134</b>	<b>117 212</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	3 086 392	1 881 851
	Nyanskaffningar	0	1 204 541
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 086 392</b>	<b>3 086 392</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-286 737	-179 656
	Årets avskrivningar enligt plan	-207 459	-107 081
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-494 196</b>	<b>-286 737</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 592 195</b>	<b>2 799 654</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	643 000	643 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	44 838 000	44 838 000
	Taxeringsvärde mark	47 860 000	47 860 000
		<b>92 698 000</b>	<b>92 698 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	83 000 000	83 000 000
	Lokaler	9 698 000	9 698 000
		<b>92 698 000</b>	<b>92 698 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	125 320	125 320
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>125 320</b>	<b>125 320</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-125 320	-125 320
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-125 320</b>	<b>-125 320</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	175 175	175 175
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>175 175</b>	<b>175 175</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-174 500	-164 369
	Årets avskrivningar enligt plan	-675	-10 131
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-175 175</b>	<b>-174 500</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>675</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	20 960	13 026
	Klientmedel hos SBC	1 217 188	783 776
	Fordringar	1 945	0
	Avräkning övrigt	0	185
		<b>1 240 093</b>	<b>796 987</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	19 812	19 097
	Kabel-TV	7 914	7 815
	Serviceavtal	14 750	15 752
	Bredband	5 758	5 858
	Bostadsrätterna	5 760	5 650
		<b>53 994</b>	<b>54 172</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 635 309	1 357 215
	Reservering enligt stadgar	278 094	278 094
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-16 857	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 896 546</b>	<b>1 635 309</b>

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,700 %	125 000	135 000	2021-02-15
Handelsbanken	1,800 %	124 800	134 400	2021-03-02
Handelsbanken	1,650 %	600 000	600 00	2021-03-18
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>849 800</b>	<b>869 400</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-849 800	-869 400	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 751 800 kr.

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

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	1 720 000	1 720 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
El	4 094	3 658
Värme	38 426	42 337
Vatten	12 099	11 537
Sophämtning	13 468	12 045
Extern revisor	15 600	15 000
Arvoden	63 067	62 000
Sociala avgifter	19 816	19 480
Ränta	782	704
Avgifter och hyror	196 129	240 730
Vattenskada	0	38 438
	<b>363 481</b>	<b>445 930</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av fasad och piskbalkonger in mot gården kommer utföras under vår/sommar.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

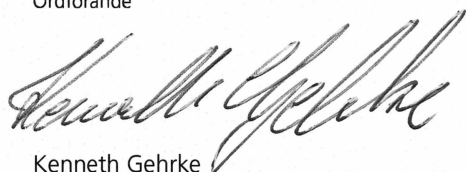
STOCKHOLM den 28 / 2 2021



Ulrika Lehrman  
Ordförande



Nathalie Forsstedt  
Ledamot



Kenneth Gehrke  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2021



Berndt Alfredsson  
Extern revisor



Julia Ringer Meidal  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen EKEN NR 17 med org.nr 702000-4359.

### **Rapport om årsredovisningen.**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf EKEN nr 17 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

#### ***Styrelsens ansvar för årsredovisningen***

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

#### ***Revisorans ansvar***

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

#### ***Uttalanden***

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf EKEN nr 17 räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar. *ba SRM*

### **Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisorssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### **Uttalanden**

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

Stockholm den 7/4 2021

  
BERNDT ALFREDSSON  
extern revisor

  
JULIA RINGER MEIDAL  
intern 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](http://www.sbc.se)