

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ekparken Dalénum

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 2016 och 2036.
- 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 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 upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

#### Styrelsen

Thomas Hasselberg	Ordförande	
Jessica Nilsson	Ledamot	Avgick vid årsmötet juni 20
Kristofer Rydberg	Ledamot	
Thorsten Sjöblom	Ledamot	
Elisabet Styf	Ledamot	
Urban Thurell	Ledamot	
Hanne Sjöblom	Suppleant	
Dani Skaff	Suppleant	Från årsmötet juni 20

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB      Huvudansvarig revisor      Per Andersson

### Valberedning

Victoria Moody      Sammanställande  
Lena Wristel

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Geodimetern 2	2012	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

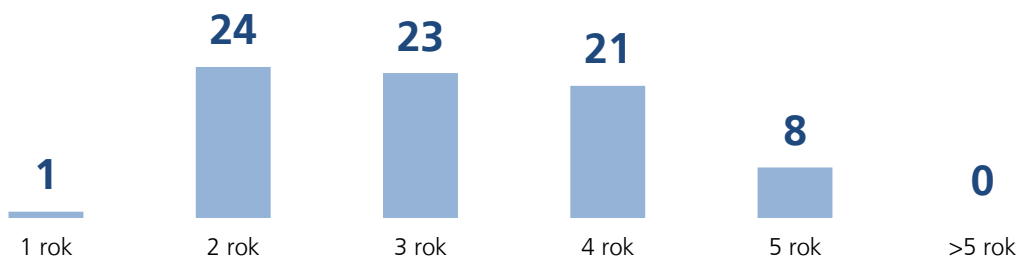
Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 210 m<sup>2</sup>, varav 6 860 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 350 m<sup>2</sup> utgör lokalyta (garage).

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Filterbyte	2020	
Målning diverse träytor	2020	
Underhåll entrédörrar	2020	
OVK	2020	
Taksäkerhetsutrustning	2020	
Miljöbelysning	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning Pergola	2021	Våren/Sommaren
Kontroll värmesystem	2021	Dec 21/jan22
Filterbyte	2021	Våren

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	WIAB
Sophämtning	Envac
Trädgård	Sjölanders Mark & Trädgård
Snöröjning	Lidingö Snö & Trädgård
Källsortering	Sita/Suez
Städning	Keab
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Dörrautomatik entrédörrar	Certego
Kyla, värme och luft	Ecoklimat AB
Ventilation	Inspecta
Hissarna serviceavtal	Kone Service
Energibesparing	KTC
Varmvatten mätning	Minol mätteknik
Ekonomisk förvaltning	SBC
Försäkring hus och förening	Folksam
Bredband	Telia
Domän web	WBS AB
Takservice snö mm	LW Service AB

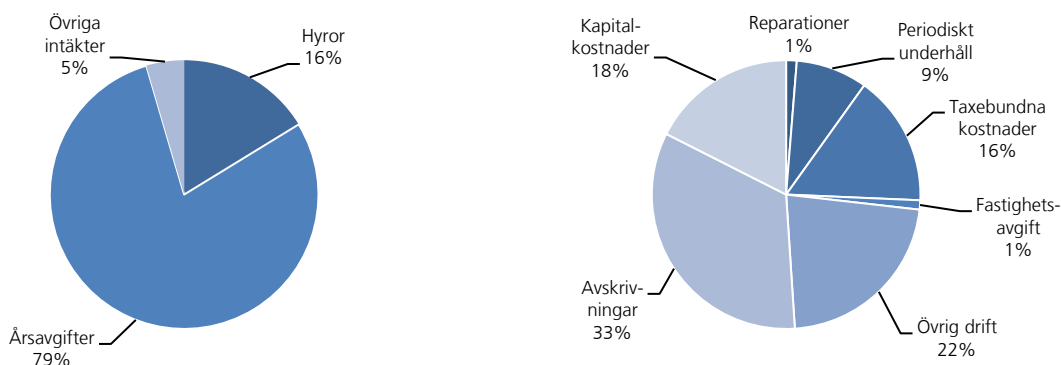
## Föreningens ekonomi

- Det har gjorts en extra amortering på 500.000:- på det lån som omsattes per den 20201231.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 419 683</b>	<b>2 318 611</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 492 650	5 538 639
Finansiella intäkter	26	318
Minskning kortfristiga fordringar	49 212	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	151 576
	<b>5 541 888</b>	<b>5 690 533</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 819 513	2 468 675
Finansiella kostnader	1 015 070	1 154 842
Ökning av kortfristiga fordringar	0	64 254
Minskning av långfristiga skulder	1 239 192	1 901 692
Minskning av kortfristiga skulder	31 926	0
	<b>5 105 701</b>	<b>5 589 462</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 855 869</b>	<b>2 419 683</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>436 187</b>	<b>101 071</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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår. Dock beskattas föreningens lokaler (garage) med 1 procent av taxvärdet.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har under året låtit utföra ett säkerhetsarbete på fastighetens tak i enlighet med de lagar och föreskrifter som gäller. Styrelsen har även påbörjat en analys av regler och riktlinjer samt kostnader avseende installation av laddboxar i garaget. I miljösynpunkt och i syfte att sänka energiuttaget har föreningen även installerat miljöbelysning i alla utrymmen som föreningen svarar för.
- Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt för moms. Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st  
Överlåtelse under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124  
Tillkommande medlemmar: 13  
Avgående medlemmar: 17  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	634	633	633	633
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 418	9 598	9 876	10 123
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	32	31	32
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	51	52	44
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	14	12	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	110	125	155	178
Soliditet (%)	83	83	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-273	-15	-67	-11
Nettoomsättning (tkr)	5 492	5 536	5 538	5 530

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 860 m<sup>2</sup> bostäder och 2 350 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	129 284 000	0	0	129 284 000
Upplåtelseavgifter	200 006 000	0	0	200 006 000
Fond för yttre underhåll	2 087 103	500 200	-157 813	1 744 716
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>331 377 103</b>	<b>500 200</b>	<b>-157 813</b>	<b>331 034 716</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 590 128	-500 200	142 393	-2 232 321
Årets resultat	-272 768	-272 768	15 420	-15 420
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 862 896</b>	<b>-772 968</b>	<b>157 813</b>	<b>-2 247 741</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>328 514 207</b>	<b>-272 768</b>	<b>0</b>	<b>328 786 975</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-272 768
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 089 928
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 862 896</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

493 788
<b>-2 369 108</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	5 491 950	5 535 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	700	2 975
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 492 650</b>	<b>5 538 639</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 405 007	-2 131 870
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 809	-146 904
Personalkostnader	Not 6	-255 697	-189 901
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 930 861	-1 930 861
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 750 373</b>	<b>-4 399 535</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>742 276</b>	<b>1 139 104</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 015 070	-1 154 842
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 015 044</b>	<b>-1 154 524</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-272 768</b>	<b>-15 420</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-272 768</b>	<b>-15 420</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 8,13	391 176 688
		393 107 549
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>391 176 688</b>	<b>393 107 549</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>391 176 688</b>	<b>393 107 549</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 947 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	13 665
		2 560 759
		13 441
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 961 174</b>	<b>2 574 200</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 961 174</b>	<b>2 574 200</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>394 137 863</b>	<b>395 681 749</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		329 290 000	329 290 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 087 103	1 744 716
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>331 377 103</b>	<b>331 034 716</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 590 128	-2 232 321
Årets resultat		-272 768	-15 420
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 862 896</b>	<b>-2 247 741</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>328 514 207</b>	<b>328 786 975</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	50 927 736	52 166 408
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 927 736</b>	<b>52 166 408</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 678 692	13 679 212
Leverantörsskulder		125 234	203 448
Skatteskulder		120 000	120 000
Övriga skulder		0	64 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	771 994	660 865
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 695 920</b>	<b>14 728 366</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>394 137 863</b>	<b>395 681 749</b>



## 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 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, 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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 350 264	4 339 779
Hyror parkering	750	0
Hyror garage	892 033	899 750
Bredbandsintäkter	203 500	203 060
Varmvattenintäkter	45 363	93 042
Öresutjämning	39	34
	<b>5 491 950</b>	<b>5 535 664</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	1 375
Övriga intäkter	700	1 600
	<b>700</b>	<b>2 975</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 604	37 040
	Fastighetsskötsel beställning	3 634	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	88 794	72 648
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 285	4 710
	Snöröjning/sandning	35 750	75 425
	Städning entreprenad	84 336	84 336
	Städning enligt beställning	34 588	12 250
	Mattvätt/Hyrmattor	30 175	29 037
	OVK Obl. Ventilationskontroll	43 375	0
	Hissbesiktning	4 783	5 894
	Myndighetstillsyn	1 187	1 157
	Gemensamma utrymmen	781	1 516
	Sophantering	2 196	1 750
	Gård	2 746	0
	Serviceavtal	172 311	137 228
	Förbrukningsmateriel	60 000	23 955
	Teleport/hissanläggning	0	11 050
	Brandskydd	0	11 032
		<b>610 545</b>	<b>509 028</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	6 408	0
	Entré/trapphus	19 550	14 601
	Lås	3 813	21 050
	VVS	2 050	16 297
	Värmeanläggning/undercentral	12 500	30 126
	Ventilation	4 813	17 627
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 943	0
	Hiss	3 663	0
	Tak	1 085	0
	Mark/gård/utemiljö	0	20 800
	Garage/parkering	0	2 675
		<b>72 825</b>	<b>123 176</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	25 000
	Installationer	219 000	0
	VVS	0	132 813
	Tak	243 125	0
	Mark/gård/utemiljö	31 663	0
		<b>493 788</b>	<b>157 813</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	260 076	295 366
	Värme	363 967	469 631
	Vatten	124 288	132 158
	Sophämtning/renhållning	162 845	138 153
		<b>911 176</b>	<b>1 035 308</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	53 182	46 593
	Kabel-TV	200 169	199 952
	Bredband	3 322	0
		<b>256 673</b>	<b>246 545</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 405 007</b>	<b>2 131 870</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 675	1 519
	Tele- och datakommunikation	1 934	1 651
	Inkassering avgift/hyra	1 800	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 000	26 125
	Föreningskostnader	3 288	3 199
	Styrelseomkostnader	0	4 226
	Fritids- och trivselkostnader	1 500	750
	Studieverksamhet	438	0
	Förvaltningsarvode	95 140	93 690
	Förvaltningsarvoden övriga	6 000	0
	Administration	4 885	5 514
	Korttidsinventarier	6 979	0
	Konsultarvode	0	3 500
	Föreningsavgifter	300	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 870	6 730
		<b>158 809</b>	<b>146 904</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	189 200	139 500
	Övrigt arvode	5 000	5 000
	Löner	480	0
	Sociala kostnader	61 017	45 401
		<b>255 697</b>	<b>189 901</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 930 861	1 930 861
		<b>1 930 861</b>	<b>1 930 861</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	404 210 000	404 210 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>404 210 000</b>	<b>404 210 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 102 451	-9 171 590
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 930 861	-1 930 861
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 033 312</b>	<b>-11 102 451</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>391 176 688</b>	<b>393 107 549</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	172 506 640	172 506 640
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	146 000 000	146 000 000
	Taxeringsvärde mark	81 000 000	81 000 000
		<b>227 000 000</b>	<b>227 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	221 000 000	221 000 000
	Lokaler	6 000 000	6 000 000
		<b>227 000 000</b>	<b>227 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Kundfordringar	15 788	15 788
	Skattekonto	60 227	125 288
	Momsavräkning	15 625	0
	Klientmedel hos SBC	2 855 869	2 419 683
		<b>2 947 509</b>	<b>2 560 759</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Certego Serviceavtal	13 665	13 441
		<b>13 665</b>	<b>13 441</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 744 716	1 286 806
	Reservering enligt stadgar	500 200	500 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-157 813	-42 290
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 087 103</b>	<b>1 744 716</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,960 %	12 019 000	12 159 000	2024-12-30
Handelsbanken	0,670 %	12 440 020	13 089 916	2025-12-30
Handelsbanken	1,470 %	13 089 500	13 239 500	2021-12-30
Handelsbanken	1,700 %	13 627 000	13 777 000	2022-12-30
Handelsbanken	1,590 %	13 430 908	13 580 204	2023-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>64 606 428</b>	<b>65 845 620</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 678 692	-13 679 212	
		<b>50 927 736</b>	<b>52 166 408</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 910 468 kr.

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
El	40 949	0
Arvoden	166 805	112 103
Sociala avgifter	85 807	51 255
Avgifter och hyror	478 433	497 507
	<b>771 994</b>	<b>660 865</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Förberedelser för installation av elladdboxar i garaget under 2021. Dessutom kommer det att ske kontroll av värmesystemet samt visst underhållsarbete utomhus.
- 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

---

LIDINGÖ den 24/3 2021



Thomas Hasselberg  
Ordförande



Urban Thurell  
Ledamot



Kristofer Rydberg  
Ledamot



Thorsten Sjöblom  
Ledamot



Elisabet Styf  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekparken Dalénum, org.nr 769624-3976

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekparken Dalénum 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. 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 Bostadsrättsföreningen Ekparken Dalénum för år 2020 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 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 6 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 345 000	4 350 264	4 345 000
Hyror parkering	0	750	0
Hyror garage	880 000	892 033	899 000
Bredbandsintäkter	203 000	203 500	203 000
Varmvattenintäkter	98 000	45 363	97 000
Öresutjämning	0	39	0
Övriga intäkter	0	700	0
	<b>5 526 000</b>	<b>5 492 650</b>	<b>5 544 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-39 000	-37 604	-38 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-3 634	-8 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-76 000	-88 794	-89 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	-8 285	-7 000
Snöröjning/sandning	-66 000	-35 750	-66 000
Städning entreprenad	-88 000	-84 336	-88 000
Städning enligt beställning	-20 000	-34 588	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-31 000	-30 175	-30 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-43 375	-50 000
Hissbesiktning	-7 000	-4 783	-5 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-1 187	-2 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-781	-2 000
Sophantering	-5 000	-2 196	-4 000
Gård	-3 000	-2 746	-7 000
Serviceavtal	-143 000	-172 311	-135 000
Förbrukningsmateriel	-19 000	-60 000	-155 000
Teleport/hissanläggning	-12 000	0	-1 000
Störningsjour och larm	0	0	-2 000
Brandskydd	-12 000	0	0
	<b>-538 000</b>	<b>-610 545</b>	<b>-709 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-125 000	-6 408	-100 000
Entré/trapphus	0	-19 550	0
Lås	0	-3 813	0
VVS	0	-2 050	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-12 500	0
Ventilation	0	-4 813	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-18 943	0
Hiss	0	-3 663	0
Tak	0	-1 085	0
	<b>-125 000</b>	<b>-72 825</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-750 000	0	-50 000
Installationer	0	-219 000	0
Tak	0	-243 125	0
Mark/gård/utemiljö	-170 000	-31 663	0
	<b>-920 000</b>	<b>-493 788</b>	<b>-50 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-308 000	-260 076	-298 000
Värme	-490 000	-363 967	-503 000
Vatten	-133 000	-124 288	-107 000
Sophämtning/renhållning	-144 000	-162 845	-145 000
	<b>-1 075 000</b>	<b>-911 176</b>	<b>-1 053 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-49 000	-53 182	-47 500
Kabel-TV	-209 000	-200 169	-209 000
Bredband	-188 000	-3 322	0
	<b>-446 000</b>	<b>-256 673</b>	<b>-256 500</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-60 000	-60 000	-60 000
	<b>-60 000</b>	<b>-60 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-3 675	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 934	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 800	0
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-26 000	-27 000
Föreningskostnader	-4 000	-3 288	-4 000
Styrelseomkostnader	-5 000	0	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 500	-1 000
Studieverksamhet	0	-438	0
Förvaltningsarvode	-99 000	-95 140	-96 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-6 000	0
Administration	-6 000	-4 885	-5 000
Korttidsinventarier	0	-6 979	0
Föreningsavgifter	0	-300	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 870	-7 000
	<b>-154 000</b>	<b>-158 809</b>	<b>-147 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	0	-480	0
Styrelsearvode	-190 400	-189 200	-117 000
Övriga arvoden	0	-5 000	0
Arbetsgivaravgifter	-59 800	-61 017	-36 000
	<b>-250 200</b>	<b>-255 697</b>	<b>-153 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 931 000	-1 930 861	-1 931 000
	<b>-1 931 000</b>	<b>-1 930 861</b>	<b>-1 931 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 499 200</b>	<b>-4 750 373</b>	<b>-4 459 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>26 800</b>	<b>742 276</b>	<b>1 084 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	26	0
Låneräntor	-850 000	-1 015 070	-1 146 000
	<b>-850 000</b>	<b>-1 015 044</b>	<b>-1 146 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-823 200</b>	<b>-272 768</b>	<b>-61 500</b>