

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 8

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 2035.
- 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 åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-04 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

| | | |
|-------------------------------------|------------|---|
| Sten Morgan Kenneth Essen-Möller | Ordförande | Avgått 2021-01-03 |
| Victor Filip Mauritz Pettersson | Kassör | |
| Anna Caroline Heintz | Ledamot | |
| Nina Krivosija | Ledamot | |
| Nils Daniel Röshoff | Ledamot | Ordförande from 2021-01-03 |
| Sami Jokinen | | Ledamot tom 2020-06-29 |
| Kristina Cecilia Trygvesdtr Nybonde | Suppleant | Ledamot tom 2020-06-29, sedan suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor Per Andersson

Valberedning

Ulla-Britt Björkman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Fatet 5 | 1925 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

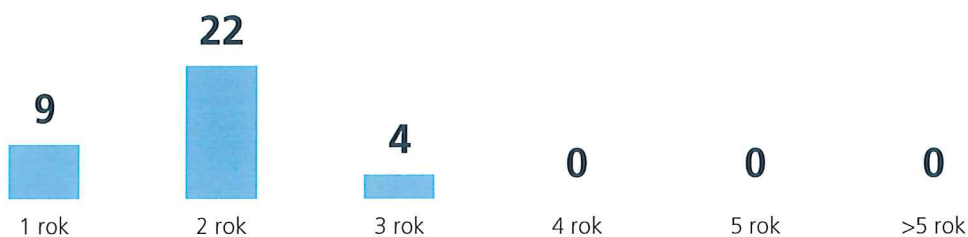
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 995 m², varav 1 894 m² utgör lägenhetsyta och 101 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|------------|
| Fransförlängning | 101 m ² | 2023-02-01 |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

138

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|------------------------|
| Beskärning träd innergård | 2020 | |
| Målning trapphus Rödabergsgatan | 2020 | Alviks måleri |
| Fasadrenovering gatusidan | 2020 | Kumla Fasad AB |
| Nytt gruppavtal bredband | 2020 | |
| Energideklaration | 2019 | |
| Nytt gruppavtal ip-tv | 2018 | |
| Målning yttertak | 2018 | |
| Byte stuprör | 2017 | |
| Elmätare, gruppavtal för el | 2017 | |
| Rensning av vind | 2016 | Föreningen städdag |
| Spolning av stammar | 2016 - 2021 | |
| Ny toalettstol i källaren | 2016 | Jensen Drift |
| Nya lampor i trapphusen | 2016 | |
| Fiberinstallation/Bredband | 2015 | TMK Data / Ownit |
| Målning av ytterdörrar | 2014 | |
| Målning av tvättstuga | 2014 | |
| Målning av hiss på Torsgatan | 2014 | |
| Byte av koddosor i entréer | 2013 | |
| Rensning av stuprännor och byte av utkastare på Torsgatan | 2013 | |
| Byte el och belysning: Vind | 2012 - 2011 | |
| Målning av nedre fasad | 2012 | Utfört av styrelsen. |
| Byte av torkskåp och torktumlare | 2012 | |
| Radonmätning | 2012 - 2013 | Pasela miljösupport AB |
| Målning källare | 2012 - 2010 | Utfört av styrelsen. |
| Byte av stamventiler | 2012 | AB Solvo VVS & ISOL |
| Byte el och belysning: Källare | 2010 | |
| Utvändig målning av samtliga fönster | 2009 | |
| Renovering av fönster | 2009 | |
| Dränering av innergård | 2009 | |
| Installation av ny fjärrvärmeläggning | 2002 | |
| Stambyte | 1993 | |
| Planerat underhåll | År | |
| Källarfönster målning | 2021 | |
| Ytbehandling entréportar | 2021 | |
| Ytbehandling portar innergård | 2021 | |
| Slipa entrégolv | 2022 | |
| Fönster, renovering/målning | 2023 | |
| Källare, målning av väggar | 2023 | |
| Elcentral byte | 2023 | |
| Fjärrvärme uc renovering | 2025 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| IP TV | Ownit |
| Bredband via fibernät | Ownit |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Trappstädning | Excelencia AB |
| Hisservice | Kone Hissar AB |
| Service av maskiner i tvättstuga | Jensen Drift AB |
| Fastighetsförvaltning | Jensen Drift AB |

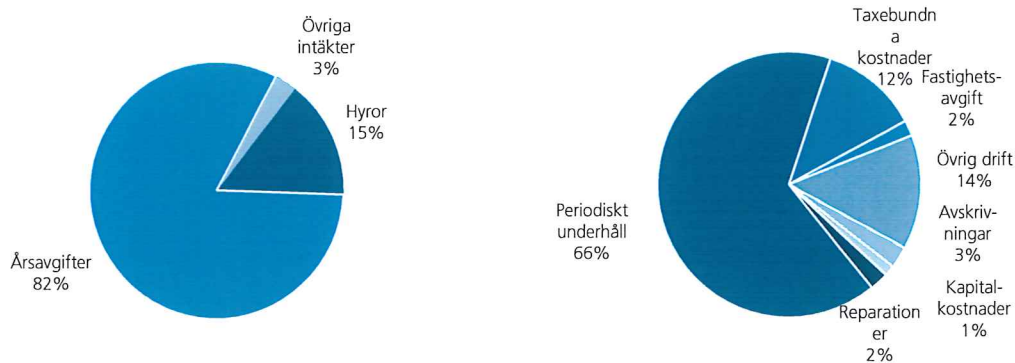
BR

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 224 213 | 1 031 012 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 414 253 | 1 438 992 |
| Finansiella intäkter | 1 452 | 1 525 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 4 482 |
| Ökning av långfristiga skulder | 2 100 500 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 2 722 |
| | 3 516 206 | 1 447 721 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 3 706 798 | 1 201 131 |
| Finansiella kostnader | 49 720 | 33 889 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 4 162 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 0 | 19 500 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 23 165 | 0 |
| | 3 783 845 | 1 254 520 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 956 574 | 1 224 213 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -267 640 | 193 201 |

*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.

MA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av fasaden inklusive utbyte av plåtdetaljer (fönsterbleck och stuprör).

Bygge av altantrall på innergården.

Målning av trapphuset på Rödabergsgatan.

Trädbeskrning innergården.

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.

Då föreningen använder sig av IMD för Elintäkter 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: 35 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 614 | 614 | 579 | 579 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 2 100 | 2 068 | 2 008 | 1 999 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 2 631 | 1 522 | 1 532 | 1 546 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 34 | 68 | 69 | 55 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 140 | 149 | 154 | 149 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 26 | 21 | 25 | 24 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 25 | 17 | 20 | 20 |
| Soliditet (%) | 0 | 30 | 28 | 35 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -2 444 | 102 | -458 | -622 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 403 | 1 439 | 1 367 | 1 324 |

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 894 m² bostäder och 101 m² lokaler.

BT

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 | 244 009 | 0 | 0 | 244 009 |
| Fond för yttre underhåll | 1 375 329 | 203 000 | 0 | 1 172 329 |
| S:a bundet eget kapital | 1 619 338 | 203 000 | 0 | 1 416 338 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -277 200 | -203 000 | 102 199 | -176 399 |
| Årets resultat | -2 444 111 | -2 444 111 | -102 199 | 102 199 |
| S:a ansamlad förlust | -2 721 312 | -2 647 111 | 0 | -74 200 |
| S:a eget kapital | -1 101 974 | -2 444 111 | 0 | 1 342 137 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -2 444 111 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -74 326 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -203 000 |
| summa balanserat resultat | -2 721 437 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| 1 172 328 |
| -1 549 109 |

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

MA

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 402 703 | 1 438 992 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 11 550 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 414 253 | 1 438 992 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -3 472 588 | -1 012 722 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -188 217 | -147 670 |
| Personalkostnader | Not 6 | -45 993 | -40 738 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -103 299 | -103 299 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 810 097 | -1 304 429 |
| RÖRELSERESULTAT | | -2 395 844 | 134 563 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 452 | 1 525 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -49 720 | -33 889 |
| Summa finansiella poster | | -48 268 | -32 364 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -2 444 111 | 102 199 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2 444 111 | 102 199 |

ms

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 3 144 239 | 3 247 538 |
| Maskiner | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 144 239 | 3 247 538 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 3 144 239 | 3 247 538 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 600 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 539 226 | 803 395 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 539 226 | 803 995 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 438 232 | 436 941 |
| Summa kassa och bank | | 438 232 | 436 941 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 977 458 | 1 240 935 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 121 697 | 4 488 473 |

PG

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 244 009 | 244 009 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 1 375 329 | 1 172 329 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 619 338 | 1 416 338 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -277 200 | -176 399 |
| Årets resultat | | -2 444 111 | 102 199 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 721 312 | -74 200 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -1 101 974 | 1 342 137 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 2 547 550 | 2 862 343 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 547 550 | 2 862 343 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 2 434 793 | 19 500 |
| Leverantörsskulder | | 77 643 | 83 464 |
| Skatteskulder | | 9 826 | 6 947 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 153 860 | 174 082 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 676 121 | 283 993 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 121 697 | 4 488 473 |

Handwritten signature

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.

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

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|--------------------|-------|-------|
| Byggnader | 67 år | 67 år |
| Yttre anläggningar | 20 år | 20 år |
| Bredband | 10 år | 10 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 162 232 | 1 162 224 |
| Hyror lokaler | 212 093 | 208 846 |
| Elintäkter | 0 | 62 453 |
| Elintäkter moms | 27 151 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 1 183 | 5 425 |
| Öresutjämning | 44 | 44 |
| | 1 402 703 | 1 438 992 |

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 |
|-----------------------|---------------|----------|
| Försäkringsersättning | 11 550 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 0 |
| | 11 550 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 35 798 | 42 072 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 13 386 | 14 254 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 5 000 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 0 | 12 513 |
| | Städning entreprenad | 57 133 | 56 661 |
| | Städning enligt beställning | 19 375 | 4 062 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 2 975 | 2 975 |
| | Sotning | 0 | 6 200 |
| | Hissbesiktning | 11 253 | 3 684 |
| | Gemensamma utrymmen | 12 060 | 237 |
| | Gård | 9 078 | 2 611 |
| | Serviceavtal | 22 464 | 17 741 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 620 | 2 730 |
| | Brandskydd | 330 | 0 |
| | | 191 471 | 165 740 |
| | Reparationer | | |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 43 312 |
| | Tvättstuga | 6 231 | 0 |
| | Entré/trapphus | 1 974 | 0 |
| | Lås | 2 562 | 1 648 |
| | VVS | 10 327 | 15 043 |
| | Ventilation | 1 388 | 1 750 |
| | Hiss | 53 387 | 15 887 |
| | Tak | 0 | 2 131 |
| | Fasad | 4 555 | 0 |
| | Fönster | 0 | 34 838 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 4 434 | 4 852 |
| | | 84 858 | 119 461 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 118 419 | 0 |
| | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 0 | 15 759 |
| | Fasad | 2 412 633 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 15 438 | 0 |
| | | 2 546 490 | 15 759 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 68 379 | 136 572 |
| | Värme | 279 885 | 298 074 |
| | Vatten | 52 641 | 42 086 |
| | Sophämtning/renhållning | 62 020 | 44 602 |
| | Grovsopor | 0 | 8 495 |
| | | 462 925 | 529 829 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 59 549 | 56 459 |
| | Bredband | 53 760 | 53 760 |
| | | 113 309 | 110 219 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 73 535 | 71 715 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 3 472 588 | 1 012 722 |

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.

1718

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Tele- och datakommunikation | 645 | 501 |
| | Juridiska åtgärder | 12 031 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 350 | 0 |
| | Hysesförluster | 1 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 28 625 | 31 250 |
| | Föreningskostnader | 8 818 | 5 621 |
| | Styrelseomkostnader | 1 554 | 969 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 151 |
| | Förvaltningsarvode | 88 044 | 86 706 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 7 500 | 0 |
| | Administration | 8 923 | 4 544 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 9 265 |
| | Konsultarvode | 25 396 | 3 443 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 330 | 5 220 |
| | | 188 217 | 147 670 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 35 000 | 31 000 |
| | Sociala kostnader | 10 993 | 9 738 |
| | | 45 993 | 40 738 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 70 036 | 70 036 |
| | Förbättringar | 33 263 | 33 263 |
| | | 103 299 | 103 299 |

132

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 5 703 738 | 5 703 738 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 5 703 738 | 5 703 738 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 456 200 | -2 352 901 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -103 299 | -103 299 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 559 498 | -2 456 200 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 3 144 239 | 3 247 538 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 380 000 | 380 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 20 397 000 | 20 397 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 53 355 000 | 53 355 000 |
| | | 73 752 000 | 73 752 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 71 400 000 | 71 400 000 |
| | Lokaler | 2 352 000 | 2 352 000 |
| | | 73 752 000 | 73 752 000 |
| Not 9 | MASKINER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 108 287 | 108 287 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 108 287 | 108 287 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -108 287 | -108 287 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -108 287 | -108 287 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 17 181 | 16 122 |
| | Momsavräkning | 3 703 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 518 342 | 787 273 |
| | | 539 226 | 803 395 |

108

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | Vid årets början | 1 172 329 | 1 456 613 |
| | Reservering enligt stadgar | 203 000 | 203 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -487 284 |
| | Vid årets slut | 1 375 329 | 1 172 329 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| | Handelsbanken | 1,490 % | 2 120 000 | 0 | 2023-06-30 |
| | Handelsbanken | 1,170 % | 646 386 | 652 886 | 2021-12-01 |
| | Handelsbanken | 1,170 % | 458 550 | 458 550 | 2022-04-30 |
| | Handelsbanken | 1,170 % | 952 000 | 958 500 | 2021-12-01 |
| | Handelsbanken | 1,170 % | 805 407 | 811 907 | 2021-12-01 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 4 982 343 | 2 881 843 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -2 434 793 | -19 500 | |
| | | | 2 547 550 | 2 862 343 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 784 843 kr. Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 5 032 100 | 4 500 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|----------------|----------------|
| | Arvoden | 37 000 | 35 000 |
| | Sociala avgifter | 11 625 | 11 000 |
| | Ränta | 3 129 | 3 147 |
| | Avgifter och hyror | 102 106 | 124 935 |
| | | 153 860 | 174 082 |

| Not 15 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|---|
| | Stampsplning. |
| | Underhåll och injustering av värmesystem. |

m

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 3 2021



Kristina Cecilia Trygvesdtr Nybonde
Ersätter ledamot som avgått



Victor Filip Mauritz Pettersson
Ledamot



Anna Caroline Heintz
Ledamot



Nina Krivosija
Ledamot



Nils Daniel Röshoff
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2021
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken nr 8, org.nr 702000-4417

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 8 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 Eken nr 8 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 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.

PD

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 22 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor