

# 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 roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ekebyvägen 26-32

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- 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 bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

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

#### Styrelsen

Johan Lundqvist	Ordförande	Gått ur styrelsen
Urban Albertsson	Ledamot	
Gisela Farrenkopf Farrenkopf	Ledamot	
Jörgen Gustafsson	Ledamot	
Heléne Margareta Hegardt	Ledamot	
Anna Johansson	Ledamot	
Lars-Erik Svensk	Ledamot	Gått ur styrelsen
Tomas Albertsson	Suppleant	

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

Johan Lundqvist och Lars-Erik Svensk.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Margareta Kleberg  
Jörgen Johansson

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

BDO  
Förtroende vald

### Valberedning

Helena Appelros  
Lida Castor  
Eivor Halvarsson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALLENTUNA-EKEBY 2:274	2015	Vallentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 4 flerbostadshus.

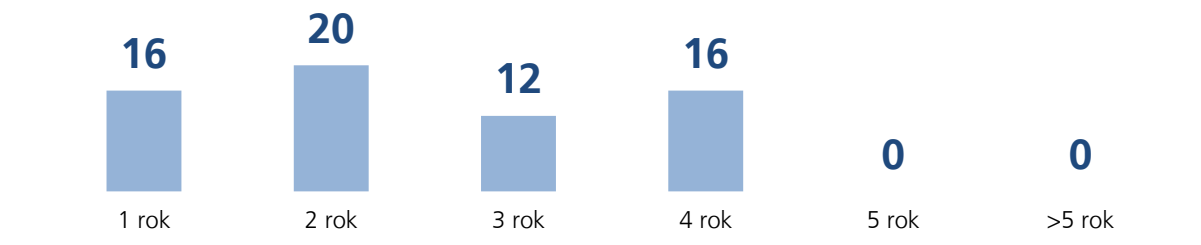
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 083 m<sup>2</sup>, varav 4 083 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt varav 9 hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Uppdat. underhållsplan	2022
Byte avloppsventiler tak	2022
Fågel nät	2022
Rengöring tak	2022
Byte tvättmaskin	2022
Stålkant vid buskar/rabatter	2021
Underhåll hyresrätter	2021
Byte tvättmaskin	2021
Nedtagning av träd	2021
Carport renovering	2021 - 2022
Radonmätning	2020
Renovering mellanskiljeväggar	2020
Byte torkskåp	2020
Underhåll hyresrätter	2019
Stamspolning	2019
Asfaltering gemensam väg med Brf Hammarbacken	2019
Byte tvättmaskin	2019
Upprustning lekplats	2019
Energideklaration	2018
Fjärrvärmeinstallation	2018
Spolning dagvattenbrunnar	2018
Badrumsrenovering hyresrätter	2018
Byte köksfläktar	2018
Underhåll brandskyddsluckor	2018
Byte grovtvättmaskin	2018
Målning trapphus, sophus, tvättstuga, cykelförråd	2016
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Radonmätning	2023
OVK	2023
Sopanläggning	2023
Målning fönster, fönsterdörrar, skiljeväggar	2023
Renovering badrum hyresrätt	2023
Byte torktumlare	2023

### Förvaltning

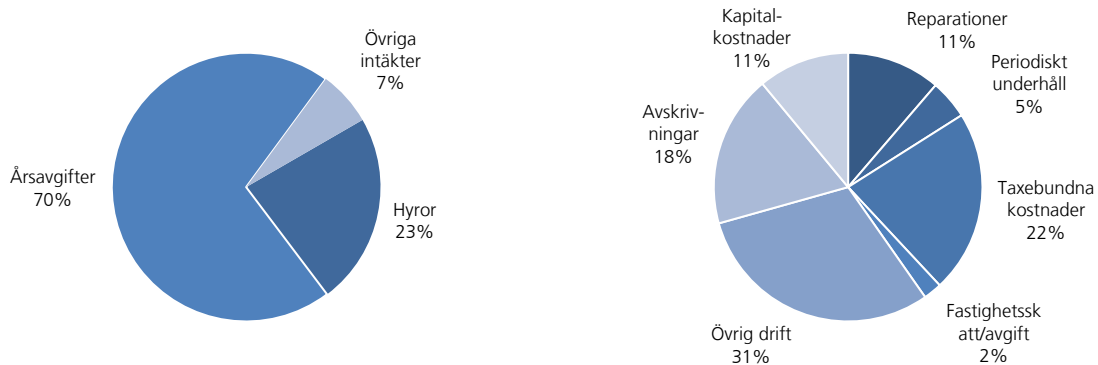
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

Vi planerar att höja avgifterna 5% men har inte bestämt när

### Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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

Slutbetalning carportrenovering 207 781kr  
Byte tvättmaskin 26 392kr  
Uppdatering underhållsplanen 28 126kr  
Byte takfots fågelnet 128 000kr  
Rengöring tak 59 900kr  
Byte avloppsventiler taken 53 940kr

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	701	739	-	-
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 194	1 056	-	-
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 789	13 852	-	-
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	34	-	-
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	120	-	-
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	63	-	-
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	119	120	-	-
Soliditet (%)	56	55	53	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-994	-2 088	-464	-553
Nettoomsättning (tkr)	3 399	3 440	3 276	3 048

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 083 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	62 134 520	978 500	0	61 156 020
Upplåtelseavgifter	2 557 886	611 500	0	1 946 386
Fond för yttre underhåll	1 356 110	935 000	-921 390	1 342 500
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>66 048 516</b>	<b>2 525 000</b>	<b>-921 390</b>	<b>64 444 906</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 384 581	-935 000	-1 166 982	-6 282 599
Årets resultat	-993 761	-993 761	2 088 372	-2 088 372
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-9 378 342</b>	<b>-1 928 761</b>	<b>921 390</b>	<b>-8 370 971</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>56 670 174</b>	<b>596 239</b>	<b>0</b>	<b>56 073 935</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-993 761
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 449 581
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-935 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 378 342</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	207 958
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-9 170 384</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 399 161	3 439 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 777	3 521
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 409 938</b>	<b>3 443 249</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 749 870	-3 892 229
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 381	-256 027
Personalkostnader	Not 6	-101 957	-106 352
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-808 752	-799 414
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 920 960</b>	<b>-5 054 022</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-511 022</b>	<b>-1 610 773</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 872	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 611	-477 599
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-482 739</b>	<b>-477 599</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-993 761</b>	<b>-2 088 372</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-993 761</b>	<b>-2 088 372</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	94 904 504	95 697 170
Inventarier	Not 9	56 651	72 737
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 961 155</b>	<b>95 769 907</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>94 961 155</b>	<b>95 769 907</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		82 618	31 097
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 175 649	6 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	199 169
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 258 267</b>	<b>236 864</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 325 141	5 373 952
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 325 141</b>	<b>5 373 952</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 583 408</b>	<b>5 610 816</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 544 563</b>	<b>101 380 723</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		64 692 406	63 102 406
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 356 110	1 342 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 048 516</b>	<b>64 444 906</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 384 581	-6 282 599
Årets resultat		-993 761	-2 088 372
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 378 342</b>	<b>-8 370 971</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>56 670 174</b>	<b>56 073 935</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 801 100	35 265 994
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 801 100</b>	<b>35 265 994</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	24 002 914	8 990 940
Leverantörsskulder		128 843	398 317
Skatteskulder		10 038	8 555
Övriga skulder		351 238	367 720
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	580 256	275 263
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 073 289</b>	<b>10 040 794</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 544 563</b>	<b>101 380 723</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats för första gången, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger marknadsvärde genom sk paketering. Detta innebär att fastigheten varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 400 414	2 362 194
Hyror bostäder	785 687	844 080
Bredbandsintäkter	207 453	202 216
Överlåtelse/pantsättning	5 600	17 094
Avgift andrahandsuthyrning	0	14 142
Öresutjämning	7	2
	<b>3 399 161</b>	<b>3 439 728</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	10 777	3 521
	<b>10 777</b>	<b>3 521</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	127 407	83 167
	Fastighetsskötsel beställning	43 014	31 136
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	47 985	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	96 780
	Snöröjning/sandning	35 100	18 950
	Städning entreprenad	57 395	59 148
	Städning enligt beställning	2 838	0
	Mattvätt/Hyrmattor	38 729	34 499
	Hissbesiktning	5 366	7 220
	Bevakning	4 029	9 829
	Gemensamma utrymmen	1 648	0
	Gård	5 859	0
	Serviceavtal	8 625	3 249
	Förbrukningsmateriel	6 263	4 294
	Störningsjour och larm	43 614	0
	Brandskydd	869	0
		<b>428 740</b>	<b>348 271</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	52 199	0
	Brf Lägenheter	0	43 177
	Gemensamma utrymmen	0	39 726
	Tvättstuga	40 557	10 094
	Entré/trapphus	1 570	0
	Lås	0	3 100
	Installationer	0	7 094
	VVS	65 486	0
	Värmeanläggning/undercentral	9 931	0
	Elinstallationer	11 997	0
	Hiss	74 230	29 607
	Huskropp utvändigt	0	9 940
	Tak	59 900	0
	Mark/gård/utemiljö	7 235	0
	Garage/parkering	0	3 919
	Skador/klotter/skadegörelse	131 700	0
	Vattenskada	41 745	73 944
		<b>496 550</b>	<b>220 601</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	207 959	0
	Hyseslägenheter	0	175 982
	Huskropp utvändigt	0	1 680 408
		<b>207 959</b>	<b>1 856 390</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	183 313	135 199
	Värme	395 681	480 499
	Vatten	253 392	251 292
	Sophämtning/renhållning	127 090	115 826
	Grovsopor	10 630	9 995
		<b>970 106</b>	<b>992 811</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	232 000	134 044
	Kabel-TV	374	0
	Bredband	316 926	246 735
		<b>549 300</b>	<b>380 779</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>97 216</b>	<b>93 376</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 749 870</b>	<b>3 892 229</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 521	0
	Tele- och datakommunikation	7 022	10 589
	Inkassering avgift/hyra	6 985	300
	Hysesförluster	353	6 674
	Revisionsarvode extern revisor	19 250	23 385
	Föreningskostnader	4 423	1 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 291	2 608
	Förvaltningsarvode	36 260	106 984
	Förvaltningsarvodena övriga	0	5 028
	Administration	14 773	28 998
	Korttidsinventarier	0	14 779
	Konsultarvode	126 736	47 754
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 030	6 400
	Övriga driftkostnader	28 736	1 529
		<b>260 381</b>	<b>256 027</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	81 435	81 435
	Sociala kostnader	20 522	24 917
		<b>101 957</b>	<b>106 352</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	778 317	778 320
	Förbättringar	14 349	14 352
	Inventarier	16 086	6 742
		<b>808 752</b>	<b>799 414</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	100 579 968	100 579 968
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>100 579 968</b>	<b>100 579 968</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 882 798	-4 090 126
	Årets avskrivningar enligt plan	-792 666	-792 672
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 675 464</b>	<b>-4 882 798</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>94 904 504</b>	<b>95 697 170</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 456 300	22 456 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	18 800 000
		<b>82 800 000</b>	<b>65 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	82 800 000	65 800 000
		<b>82 800 000</b>	<b>65 800 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 431	80 431
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>80 431</b>	<b>80 431</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 694	-952
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 086	-6 742
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-23 780</b>	<b>-7 694</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>56 651</b>	<b>73 689</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	1 088	1 088
	Klientmedel hos SBC	4 120 860	0
	Fordringar	0	5 510
	Räntekonto hos SBC	1 053 701	0
		<b>5 175 649</b>	<b>6 598</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	0	95 455
	Bredband	0	62 048
	Förvaltning	0	41 666
		<b>0</b>	<b>199 169</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 342 500	657 100
	Reservering enligt stadgar	1 870 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	685 400
	lanspråktagande enligt stadgar	-1 856 390	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 356 110</b>	<b>1 342 500</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Stadshypotek AB	0,950 %	9 500 000	2023-09-30
	Stadshypotek AB	1,050 %	1 616 000	2024-10-30
	Stadshypotek AB	1,000 %	10 000 000	2024-09-30
	Stadshypotek AB	0,940 %	14 149 994	2023-10-30
	Stadshypotek AB	4,140 %	8 538 020	2026-09-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>43 804 014</b>	<b>44 256 934</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 002 914	-8 990 940
			<b>19 801 100</b>	<b>35 265 994</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 539 414 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	52 500 000	52 500 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	0	8 087
	Värme	0	81 741
	Arvoden	76 800	76 800
	Sociala avgifter	24 130	24 130
	Ränta	150 616	81 675
	Avgifter och hyror	286 965	0
	Vattenskada	41 745	0
	Överlåtelseavgift	0	2 830
		<b>580 256</b>	<b>275 263</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning fönster, fönsterdörrar och skiljeväggar 815tkr

Renovering hyresrätter 600tkr

Byte torktumlare 53tkr

Radonmätning 25tkr

OVK 125tkr

Sopanläggning 310tkr



---

## Styrelsens underskrifter

---

Vallentuna den / 2023

Johan Lundqvist  
Ordförande

Urban Albertsson  
Ledamot

Gisela Farrenkopf Farrenkopf  
Ledamot

Jörgen Gustafsson  
Ledamot

Heléne Margareta Hegardt  
Ledamot

Anna Johansson  
Ledamot

Lars-Erik Svensk  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

Jörgen Johansson  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekebyvägen 26-32  
Org.nr. 769629-3997

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekebyvägen 26-32 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets 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 revisions sed 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med

årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Ekebyvägen 26-32 för år 2022 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 trygghetssätt.

Revisorers 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2023 enligt digital signering  
BDO MÄLARDALEN AB

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

Jörgen Johansson  
Lekmannarevisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Årsavgifter	2 405 000	2 400 414
Hyror bostäder	785 000	785 687
Bredbandsintäkter	207 000	207 453
Överlåtelse/pantsättning	0	5 600
Öresutjämning	0	7
Övriga intäkter	0	10 777
	<b>3 397 000</b>	<b>3 409 938</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-130 000	-127 407
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-43 014
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-89 000	-47 985
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-35 100
Städning entreprenad	-64 000	-57 395
Städning enligt beställning	-5 000	-2 838
Mattvätt/Hyrmattor	-42 000	-38 729
OVK Obl. Ventilationskontroll	-125 000	0
Hissbesiktning	-8 000	-5 366
Bevakning	-10 000	-4 029
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 648
Gård	-5 000	-5 859
Serviceavtal	-10 000	-8 625
Förbrukningsmateriel	-20 000	-6 263
Störningsjour och larm	-6 000	-43 614
Brandskydd	0	-869
	<b>-611 000</b>	<b>-428 740</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	-1 123 000	0
Hyreslägenheter	-600 000	-52 199
Tvättstuga	-64 000	-40 557
Entré/trapphus	0	-1 570
VVS	0	-65 486
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 931
Elinstallationer	0	-11 997
Hiss	0	-74 230
Tak	0	-59 900
Mark/gård/utemiljö	0	-7 235
Skador/klotter/skadegörelse	0	-131 700
Vattenskada	0	-41 745
	<b>-1 787 000</b>	<b>-496 550</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	-207 959
	<b>0</b>	<b>-207 959</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	-265 000	-183 313
Värme	-530 000	-395 681
Vatten	-277 000	-253 392
Sophämtning/renhållning	-128 000	-127 090
Grovsopor	-12 000	-10 630
	<b>-1 212 000</b>	<b>-970 106</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	-148 000	-232 000
Kabel-TV	0	-374
Bredband	-272 000	-316 926
	<b>-420 000</b>	<b>-549 300</b>
<b>Fastighetsskatt</b>		
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-94 000	-97 216
	<b>-94 000</b>	<b>-97 216</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	-1 500	-1 521
Tele- och datakommunikation	-12 000	-7 022
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-6 985
Hysesförluster	0	-353
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-19 250
Föreningskostnader	-5 000	-4 423
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 291
Förvaltningsarvode	-79 000	-36 260
Administration	-20 000	-14 773
Konsultarvode	0	-126 736
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-13 030
Övriga driftskostnader	0	-28 736
	<b>-155 500</b>	<b>-260 381</b>
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	-82 000	-76 800
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	-4 635
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-20 522
	<b>-112 000</b>	<b>-101 957</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>		
Byggnad	-777 500	-778 317
Förbättringar	-14 500	-14 349
Inventarier	-16 000	-16 086
	<b>-808 000</b>	<b>-808 752</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 199 500</b>	<b>-3 920 960</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-1 802 500</b>	<b>-511 022</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>		
Ränteintäkter	0	3 701
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	170
Skatteränta ej skattepliktig	0	1
Låneräntor	-341 000	-485 948
Övriga räntekostnader	0	-663
	<b>-341 000</b>	<b>-482 739</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2 143 500</b>	<b>-993 761</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)