



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eolshäll

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 2019 och 2068.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eolshällsverket GA:1 och GA: 2. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar bergumsgarage.

Styrelsen

Erik Haeffler	Ordförande	Ansvarig försäkringsfrågor
Jan Strömberg	Vice ordförande	
Annika Diesen	Sekreterare	
Niklas Widebeck	Kassör	
Thomas Ginell	Ledamot	Ansvarig fastighetsfrågor
Malin Hultgren	Ledamot	
Daniel Granlund	Suppleant	
Ola Nyman	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annika Diesen, Daniel Granlund, Erik Haeffler och Jan Strömberg.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marie-Louise Ebbvik
Anna Sofia Gunnarsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Allians Revisionsbyrå
Allians Revisionsbyrå

Valberedning

Mona Cederberg
Rolf Ward

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eolshällsverket 1	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via luftvärmepumpar vilka tar luften från tunnlar i berget, kompletteras vid behov av elvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 3 flerbostadshus.

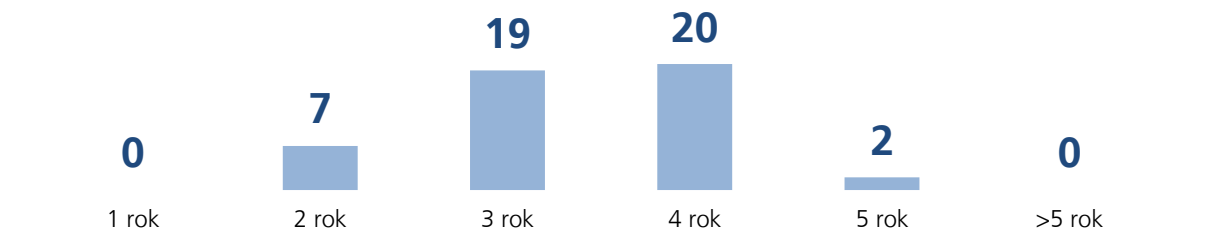
Värdeåret är 2010.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 762 m², varav 4 762 m² utgör lägenhetsyta och 1 000 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Bergrumsgarage med 53 p-platser
Gästlägenhet
Källsorteringsrum
Lägenhetsförråd i källarplan
Cykelrum
Barnvagnsrum
Angöringsgarage med 8 p-platser
Gym
Hobbyrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades augusti 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Måleriarbeten	2020	Del av årets underhåll
Planerat underhåll	År	
Yttertak glas	2022	
Belysning gård	2023	
Målning fönster	2024	
Mellangångar glasfasad	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Driftia AB
TV, bredband, telefon	Telia
Angöringsgarage	Aimo Park
Snöröjning av väg	PEAB Entreprenad
Garageportar	Assa Abloy
Städning av gemensamma utrymmen	Städpoolen AB

Föreningens ekonomi

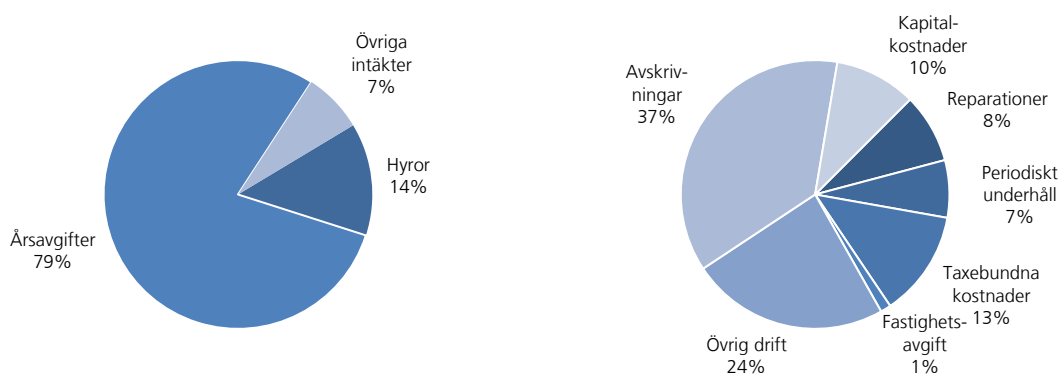
Föreningens årsavgiftsnivå och skuldsättning är normala för föreningens ålder och byggnadens uppförandeår. En översyn av föreningens drifts- och förvaltningskostnader sker löpande. Föreningen har relativt boytan stora gemensamma ytor så som gemensamhetslokal, gästlägenhet, förrådsytor, garage, gästparkering, verkstad, gym, vin- och däckförråd med mera, vilket gör drifts- och förvaltningsfrågorna extra viktiga att de drivs kostnadseffektivt. Synsättet är att ha ett positivt kassaflöde som medger amorteringar åren mellan större reparations- och återinvesteringsåtgärder och en jämn utveckling av årsavgifterna. Under 2020 gjordes såväl reparationer/utbyte av ventilationsfläktar, investerades i laddplatser i garaget samt vissa punktinsatser i form av tjänster kring trädgårdsskötsel, reparation av garagedörrar och lås, målningsarbeten med mera. Detta medförde att det sparande i form av positivt kassaflöde som gjordes inte har använts till amortering detta år. Ett av föreningens lån sattes om till lägre ränta i september 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2,10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 708 352	1 272 291
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 095 567	3 916 732
Finansiella intäkter	79	70
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 138
Ökning av kortfristiga skulder	161 366	22 376
	4 257 012	3 948 316
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 922 316	2 264 027
Finansiella kostnader	539 048	716 228
Ökning av kortfristiga fordringar	537 801	0
Minskning av långfristiga skulder	0	532 000
	3 999 165	3 512 255
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 966 199	1 708 352
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	257 847	436 061

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämman beslutade om att en bastu skulle byggas, utifrån en inkommen motion, vilken är under uppförande. Tidigare föreningsstämmas uppdrag kring att införa laddplatser har förverkligats genom att 12 av garagets platser fått laddmöjlighet installerad. Föreningen har haft gemensamma vår och höststäddagar. På grund av smittläget har dock de sedvanliga festerna i samband med dessa inte bedömts som lämpliga och istället har korvgrillning och samkväm utomhus skett. Föreningen har tyvärr haft inbrott och förutom stöld av egendom för enskild medlem har detta även orsakat skador på anläggning och lås. En översyn av föreningens skydd har gjorts för att förebygga detta. Stockholm Vatten har närmast sig föreningen med anledning av en fråga om servitut för en avloppstunnel under föreningens fastighet. Föreningen undersöker även möjligheten och medlemsintresset att glasa in balkonger för de lägenheter där förutsättningar för detta finns. Intresset har visat sig stort men processen för ett bygglov och förverkligande av detta är ännu inte fastställt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	682	681	667	655
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 295	8 295	8 407	8 512
Elkostnad/m ² totalyta	88	108	168	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	11	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	124	137	164
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 400	-1 098	-1 787	-1 369
Nettoomsättning (tkr)	3 802	3 805	3 691	3 655

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 762 m² bostäder och 1 000 m² lokaler.

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	178 852 000	0	0	178 852 000
Upplåtelseavgifter	2 400 000	0	0	2 400 000
Fond för yttre underhåll	1 440 578	418 092	-105 625	1 128 111
S:a bundet eget kapital	182 692 578	418 092	-105 625	182 380 111
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 055 005	-418 092	-992 523	-8 644 390
Årets resultat	-1 400 412	-1 400 412	1 098 148	-1 098 148
S:a ansamlad förlust	-11 455 417	-1 818 504	105 625	-9 742 538
S:a eget kapital	171 237 161	-1 400 412	0	172 637 573

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 400 412
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 636 913
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-418 092</u>
summa balanserat resultat	-11 455 417

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>378 074</u>
-11 077 343

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 801 786	3 804 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	293 780	112 105
Summa rörelseintäkter		4 095 567	3 916 732
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 398 865	-2 050 197
Övriga externa kostnader	Not 5	-523 428	-213 830
Personalkostnader	Not 6	-22	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 034 694	-2 034 694
Summa rörelsekostnader		-4 957 010	-4 298 721
RÖRELSERESULTAT		-861 444	-381 990
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-539 048	-716 228
Summa finansiella poster		-538 969	-716 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 400 412	-1 098 148
ÅRETS RESULTAT		-1 400 412	-1 098 148

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	209 122 497	211 157 191
Summa materiella anläggningstillgångar	209 122 497	211 157 191
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	209 122 497	211 157 191
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	23	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 957 207	1 693 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	515 912	0
Summa kortfristiga fordringar	2 473 142	1 693 198
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	95 316	79 612
Summa kassa och bank	95 316	79 612
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 568 458	1 772 810
SUMMA TILLGÅNGAR	211 690 955	212 930 001

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		181 252 000	181 252 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 440 578	1 128 111
Summa bundet eget kapital		182 692 578	182 380 111
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 055 005	-8 644 390
Årets resultat		-1 400 412	-1 098 148
Summa fritt eget kapital		-11 455 417	-9 742 538
SUMMA EGET KAPITAL		171 237 161	172 637 573
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 500 000	32 000 000
Summa långfristiga skulder		31 500 000	32 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 000 000	7 500 000
Leverantörsskulder		469 610	314 010
Skatteskulder		134 576	129 158
Övriga skulder		0	13 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	349 609	336 047
Summa kortfristiga skulder		8 953 794	8 292 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 690 955	212 930 001

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 247 352	3 243 999
Hyror parkering	1 800	0
Hyror garage	552 630	560 625
Öresutjämning	4	2
	3 801 786	3 804 626

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	107 461	0
Övriga intäkter	186 319	112 105
	293 780	112 105

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	113 700	99 490
	Fastighetskötsel beställning	4 138	1 875
	Fastighetskötsel gård entreprenad	74 015	0
	Fastighetskötsel gård beställning	0	126 417
	Snöröjning/sandning	38 605	102 879
	Städning entreprenad	112 328	101 484
	Städning enligt beställning	0	22 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	49 375
	Hissbesiktning	5 855	8 363
	Myndighetstillsyn	0	2 950
	Bevakning	10 203	0
	Gemensamma utrymmen	11 090	677
	Garage	0	75
	Sophantering	7 160	0
	Gård	2 843	5 663
	Serviceavtal	110 101	116 106
	Förbrukningsmateriel	15 186	20 311
	Teleport/hissanläggning	6 069	0
	Störningsjour och larm	3 933	18 867
	Brandskydd	0	19 277
		515 226	696 309
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 513	0
	Tvättstuga	0	3 843
	Bastu/pool	7 084	0
	Entré/trapphus	4 897	9 973
	Lås	18 300	17 190
	VVS	70 746	15 022
	Värmeanläggning/undercentral	118 589	44 949
	Ventilation	124 216	39 420
	Elinstallationer	8 485	8 891
	Hiss	17 368	5 708
	Fönster	13 928	0
	Garage/parkering	36 846	0
	Skador/klotter/skadegörelse	27 144	31 569
		462 115	176 565
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	95 543	0
	Entré/trapphus	16 281	0
	VVS	47 500	0
	Ventilation	0	105 625
	Garage/parkering	218 750	0
		378 074	105 625
	Taxebundna kostnader		
	El	508 004	624 327
	Vatten	89 909	63 943
	Sophämtning/renhållning	102 713	49 383
		700 626	737 653
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	113 389	105 857
	Bredband	161 524	161 524
		274 913	267 381
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 912	66 664
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 398 865	2 050 197

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 839	1 506
	Tele- och datakommunikation	12 133	7 222
	Juridiska åtgärder	346 441	0
	Inkassering avgift/hyra	1 800	425
	Revisionsarvode extern revisor	17 680	17 303
	Föreningskostnader	1 138	2 019
	Styrelseomkostnader	0	30 223
	Fritids- och trivselkostnader	3 526	0
	Förvaltningsarvode	109 004	107 314
	Administration	2 603	4 203
	Korttidsinventarier	7 839	28 200
	Konsultarvode	13 615	9 725
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 690
		523 428	213 830

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	22	0
		22	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 009 952	2 009 952
	Förbättringar	24 742	24 742
		2 034 694	2 034 694

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	223 500 000	223 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	223 500 000	223 500 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 342 809	-10 308 114
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 034 694	-2 034 694
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 377 503	-12 342 809
	Planenligt restvärde vid årets slut	209 122 497	211 157 191
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	90 364 000	90 364 000
	Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
		139 364 000	139 364 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	136 000 000	136 000 000
	Lokaler	3 364 000	3 364 000
		139 364 000	139 364 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	68 612	64 448
	Momsavräkning	13 760	0
	Klientmedel hos SBC	1 870 883	1 628 740
	Fordringar	3 952	0
		1 957 207	1 693 188
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Periodiskt underhåll garage/parkering	321 332	0
	Elintäkter	194 580	0
		515 912	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 128 111	894 770
	Reservering enligt stadgar	418 092	418 092
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-105 625	-184 751
	Vid årets slut	1 440 578	1 128 111

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,410 %	12 000 000	12 000 000	2022-09-30
	Handelsbanken	1,220 %	8 000 000	8 000 000	2021-09-30
	Handelsbanken	1,490 %	7 500 000	7 500 000	2029-09-30
	Handelsbanken	0,800 %	7 500 000	7 500 000	2023-09-01
	Handelsbanken	1,540 %	4 500 000	4 500 000	2023-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		39 500 000	39 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 000 000	-7 500 000	
			31 500 000	32 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 500 000 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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 675 000	52 675 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	338 519	336 047
	Gemensamma utrymmen	11 090	0
		349 609	336 047

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 / 3 2021



Erik Haeffler
Ordförande



Jan Strömberg
Vice ordförande



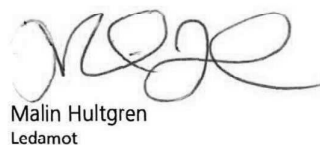
Annika Diesen
Sekreterare



Niklas Widebeck
Kassör



Thomas Ginell
Ledamot



Malin Hultgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 2021



Marie-Louise Ebbvik
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eolshäll

Org.nr 769613-1130

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eolshäll för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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.

TUE

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eolshäll för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2021-05-03



Marie-Louise Ebbvik

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se