

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Eolshäll

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### 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 2026.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 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
Annika Diesen Amundin	Ledamot
Thomas Ginell	Ledamot
Malin Hultgren	Ledamot
Jan Strömberg	Ledamot
Niklas Widebeck	Ledamot

Daniel Granlund	Suppleant
Ola Nyman	Suppleant

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

Thomas Ginell, Malin Hultgren, Ola Nyman och Niklas Widebeck.

Styrelsen har under året avhållit 12 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 2021-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2021-03-10. Extra stämma med anledning av 1. Beslut om att söka bygglov för inglasning av balkonger 2. Beslut om att teckna servitut med Stockholm Vatten för ny avloppstunnel.

### 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.

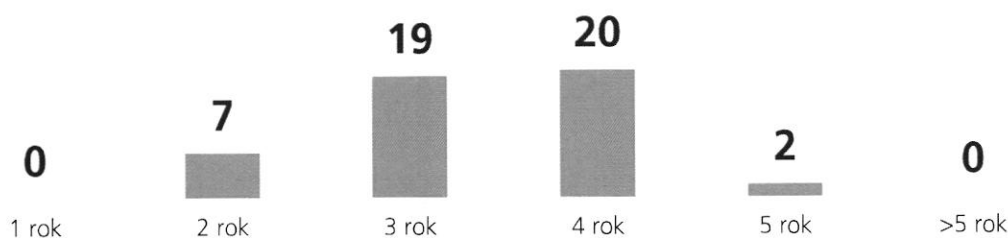
Värdeåret är 2010.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 762 m<sup>2</sup>, varav 4 762 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 000 m<sup>2</sup> 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  
Bastu

### 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

Årsavgifterna höjdes inför 2021 med 2,1 % i enlighet med styrelsens synsätt att hålla en jämn årsavgiftsutveckling över tid. Med anledning av de skenande elkostnaderna 2021 så beslutade styrelsen om en höjning av årsavgifterna med 4% för 2022. Såväl årsavgiftsnivån som skuldsättningen ligger i nivå med jämförbara föreningar med avseende på byggnadernas ålder. Föreningen arbetar med långsiktiga beslutsunderlag i form av flerårssimuleringar och en underhålls- och återinvesteringsplan om 49 år. Den senare avser föreningen att uppdatera på konsultbasis och sätta i en mer dynamisk applikation för att erhålla en ännu bättre interaktivitet mellan åtgärd, ekonomisk konsekvens, årsavgiftsstrategi och finansiering. På grund av de höga elkostnaderna har det kvarvarande kassaflödet som genererats inte använts till att amortera ned skulderna vilket annars är styrelsens strategi. Ett lån omsattes i september 2021 till en något lägre ränta än tidigare under 5 års tid. Avtalsliggare arbetas med systematiskt med avseende att prioritera bland upphandlingar. Swish introducerades hösten 2021 i föreningen i syfte att underlätta betalningar för nyttjande av gemensamma nyttigheter så som gemensamhetslokal, gym, bastu och liknande. Föreningen står sannolikt inte för några signifikanta återinvesteringar inom närtid på grund av sin ålder men uppvärmning och ventilation är området som enligt underhålls- och återinvesteringsplanen är där de största åtgärderna planeras. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som stabil men kombinationen höga elkostnader, osäker utveckling av ränteläget och inflation föranleder att det ekonomiska läget följs noga.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2048.

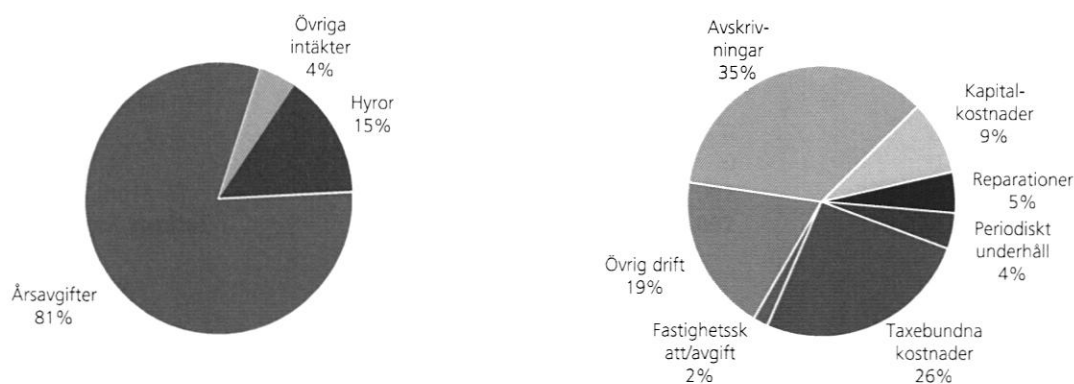
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 4 %.

*JUE*

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 966 199</b>	<b>1 708 352</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 103 700	4 095 567
Finansiella intäkter	308	79
Minskning kortfristiga fordringar	124 739	0
Ökning av kortfristiga skulder	224 454	161 366
	<b>4 453 202</b>	<b>4 257 012</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 214 490	2 922 316
Finansiella kostnader	509 671	539 048
Ökning av kortfristiga fordringar	0	537 801
Minskning av långfristiga skulder	20 000	0
	<b>3 744 161</b>	<b>3 999 165</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 675 240</b>	<b>1 966 199</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>709 041</b>	<b>257 847</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fin gemensam bastu färdigställdes under året av medlemmar efter ett motionsbeslut vid tidigare föreningsstämma. Avtal om servitut kring en ny tillfartstunnel i berget till avloppsanläggningen och pumpstationen Eolshäll har tecknats, beslut fattades vid extra föreningsstämma. Sprängningsarbeten beräknas pågå under den första delen av 2022. Vid samma extrastämma fattades även beslut om att söka bygglov för inglasning av balkonger.

Två (höst och vår) städdagar har genomförts där medlemmarna bidrar inom olika områden och sedan grillar tillsammans som avslutning. Under sommaren har även tre trädgårdskvällar arrangerats där medlemmarna hjälpts åt med skötsel av föreningens gemensamma trädgårdsytor.

Föreningen har ett angöringsgarage för kortare avlastning och besök samt ett bergumsgarage med 53 platser. Samtliga garageplatser är uthyrda och 12 av dessa upplåts med laddmöjlighet.

## 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: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	696	682	681	667
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 291	8 295	8 295	8 407
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	225	88	108	168
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	16	11	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	88	94	124	137
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 655	-1 400	-1 098	-1 787
Nettoomsättning (tkr)	3 928	3 802	3 805	3 691

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 762 m<sup>2</sup> bostäder och 1 000 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	178 852 000	0	0	178 852 000
Upplåtelseavgifter	2 400 000	0	0	2 400 000
Fond för yttre underhåll	1 480 596	418 092	-378 074	1 440 578
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>182 732 596</b>	<b>418 092</b>	<b>-378 074</b>	<b>182 692 578</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-11 495 435	-418 092	-1 022 338	-10 055 005
Årets resultat	-1 654 847	-1 654 847	1 400 412	-1 400 412
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-13 150 282</b>	<b>-2 072 939</b>	<b>378 074</b>	<b>-11 455 417</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>169 582 314</b>	<b>-1 654 847</b>	<b>0</b>	<b>171 237 161</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 654 847
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 077 343
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-418 092
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-13 150 282</b>

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

249 582
<b>-12 900 700</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 928 267	3 801 786
Övriga rörelseintäkter	Not 3	175 433	293 780
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 103 700</b>	<b>4 095 567</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 024 027	-2 398 865
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 463	-523 428
Personalkostnader	Not 6	0	-22
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 034 694	-2 034 694
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 249 184</b>	<b>-4 957 010</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 145 484</b>	<b>-861 444</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		308	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 671	-539 048
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-509 363</b>	<b>-538 969</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 654 847</b>	<b>-1 400 412</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 654 847</b>	<b>-1 400 412</b>

*ME*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13	207 087 802
		209 122 497
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>207 087 802</b>	<b>209 122 497</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>207 087 802</b>	<b>209 122 497</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	16	23
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 438 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	387 905
		515 912
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 826 442</b>	<b>2 473 142</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	318 677	95 316
SBC klientmedel i SHB	0	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>318 677</b>	<b>95 316</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 145 118</b>	<b>2 568 458</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>210 232 921</b>	<b>211 690 955</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		181 252 000	181 252 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 480 596	1 440 578
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>182 732 596</b>	<b>182 692 578</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-11 495 435	-10 055 005
Årets resultat		-1 654 847	-1 400 412
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-13 150 282</b>	<b>-11 455 417</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>169 582 314</b>	<b>171 237 161</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 376 900	31 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 376 900</b>	<b>31 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 103 100	8 000 000
Leverantörsskulder		285 198	469 610
Skatteskulder		171 608	134 576
Övriga skulder		3 643	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	710 158	349 609
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 273 707</b>	<b>8 953 794</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>210 232 921</b>	<b>211 690 955</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.

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.

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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Balkonger/Terrasser	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 315 548	3 247 352
Hyror parkering	0	1 800
Hyror garage	602 595	552 630
Gemensamhetslokal	10 000	0
Öresutjämning	124	4
	<b>3 928 267</b>	<b>3 801 786</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	99 700	107 461
Övriga intäkter	75 733	186 319
	<b>175 433</b>	<b>293 780</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	114 095	113 700
	Fastighetsskötsel beställning	1 511	4 138
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 568	74 015
	Snöröjning/sandning	137 715	38 605
	Städning entreprenad	115 902	112 328
	Städning enligt beställning	2 492	0
	Hissbesiktning	4 390	5 855
	Bevakning	4 523	10 203
	Gemensamma utrymmen	7 034	11 090
	Sophantering	0	7 160
	Gård	4 316	2 843
	Serviceavtal	115 996	110 101
	Förbrukningsmateriel	36 266	15 186
	Teleport/hissanläggning	9 445	6 069
	Störningsjour och larm	0	3 933
	Brandskydd	13 052	0
		<b>568 304</b>	<b>515 226</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	14 513
	Sopphantering/återvinning	18 095	0
	Bastu/pool	27 276	7 084
	Entré/trapphus	0	4 897
	Lås	12 846	18 300
	VVS	23 038	70 746
	Värmeanläggning/undercentral	12 864	118 589
	Ventilation	63 276	124 216
	Elinstallationer	9 407	8 485
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 600	0
	Hiss	81 509	17 368
	Fönster	0	13 928
	Garage/parkering	3 207	36 846
	Skador/klotter/skadegörelse	0	27 144
	Vattenskada	28 960	0
		<b>282 078</b>	<b>462 115</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	95 543
	Entré/trapphus	0	16 281
	VVS	0	47 500
	Fasad	33 000	0
	Mark/gård/utemiljö	50 000	0
	Garage/parkering	166 582	218 750
		<b>249 582</b>	<b>378 074</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 298 939	508 004
	Vatten	95 924	89 909
	Sophämtning/renhållning	100 351	102 713
		<b>1 495 214</b>	<b>700 626</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	118 115	113 389
	Självrisk	23 800	0
	Bredband	183 238	161 524
		<b>325 153</b>	<b>274 913</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>103 696</b>	<b>67 912</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 024 027</b>	<b>2 398 865</b>

**Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	2021	2020
Kreditupplysning	0	1 839
Tele- och datakommunikation	-1 043	12 133
Juridiska åtgärder	0	346 441
Inkassering avgift/hyra	979	1 800
Revisionsarvode extern revisor	18 150	17 680
Föreningskostnader	450	1 138
Styrelseomkostnader	14 515	0
Fritids- och trivselkostnader	9 709	3 526
Förvaltningsarvode	111 328	109 004
Administration	7 826	2 603
Korttidsinventarier	0	7 839
Konsultarvode	22 688	13 615
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 860	5 810
	<b>190 463</b>	<b>523 428</b>

**Not 6 PERSONALKOSTNADER**

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Kostnadsersättningar	0	22
	<b>0</b>	<b>22</b>

**Not 7 AVSKRIVNINGAR**

	2021	2020
Byggnad	2 009 952	2 009 952
Förbättringar	24 742	24 742
	<b>2 034 694</b>	<b>2 034 694</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	223 500 000	223 500 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>223 500 000</b>	<b>223 500 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 377 503	-12 342 809
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 034 694	-2 034 694
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 412 198</b>	<b>-14 377 503</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>207 087 802</b>	<b>209 122 497</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 000 000	26 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	90 364 000	90 364 000
	Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
		<b>139 364 000</b>	<b>139 364 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	136 000 000	136 000 000
	Lokaler	3 364 000	3 364 000
		<b>139 364 000</b>	<b>139 364 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	71 901	68 612
	Momsavräkning	0	13 760
	Klientmedel hos SBC	1 306 351	1 870 883
	Fordringar	10 057	3 952
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		<b>2 438 521</b>	<b>1 957 207</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Periodiskt underhåll garage/parkering	0	321 332
	Elintäkter	387 905	194 580
		<b>387 905</b>	<b>515 912</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 440 578	1 128 111
	Reservering enligt stadgar	418 092	418 092
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-378 074	-105 625
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 480 596</b>	<b>1 440 578</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken 48808	1,410 %	12 000 000	12 000 000	2022-09-30
Handelsbanken 973693	0,970 %	7 980 000	8 000 000	2026-09-30
Handelsbanken 210357	1,490 %	7 500 000	7 500 000	2029-09-30
Handelsbanken 301710	0,800 %	7 500 000	7 500 000	2023-09-01
Handelsbanken 125706	1,540 %	4 500 000	4 500 000	2023-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 480 000</b>	<b>39 500 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 103 100	-8 000 000	
		<b>27 376 900</b>	<b>31 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 964 500 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.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	52 675 000	52 675 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	96 689	0
Värme	278 029	0
Avgifter och hyror	335 440	330 878
Gemensamma utrymmen	0	11 090
	<b>710 158</b>	<b>341 968</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 28 / 4 2022



Erik Haeffler  
Ordförande



Annika Diesen  
Ledamot



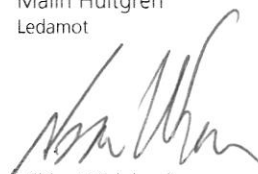
Thomas Ginell  
Ledamot



Malin Hultgren  
Ledamot



Jan Strömberg  
Ledamot



Niklas Widebeck  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2022



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 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

- 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 2021 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.

*MJK*



**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:

- 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 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 2022-05-16



---

Marie-Louise Ebbvik  
Auktoriserad revisor