

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Eolshäll

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

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 15 procent. Samfälligheten förvaltar ventilation och belysning i bergtrum. Andelarna från de två GA:na blir ca 15%.

#### Styrelsen

Erik Haeffler	Ordförande, avgår vid årets stämma
Ingrid Bertmar	Ledamot
Annika Diesen	Ledamot, avgår vid årets stämma
Jan Strömberg	Ledamot, avgår vid årets stämma
Niklas Widebeck	Ledamot
Jan Örn	Ledamot
Per Daniel Granlund	Suppleant
Ola Nyman	Suppleant
Anna Sofia Gunnarsson	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Marie-Louise Ebbvik  
Anna Sofia Gunnarsson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Allians Revision och redovisning  
Allians Revision och redovisning

### Valberedning

Mona Cederberg  
Rolf Ward

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eolshällsverket 1	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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.

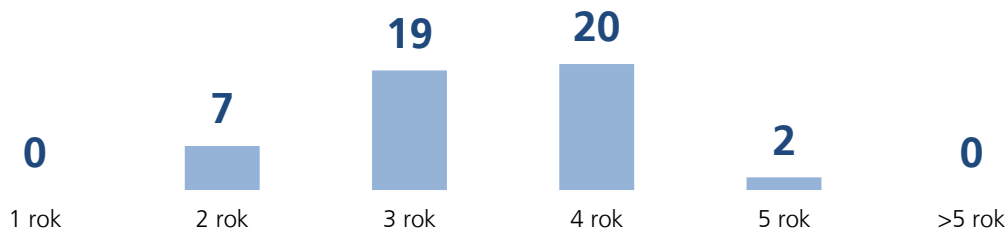
Värdeåret är 2010.

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:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### 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 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022-09-21.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Målning trapphus mm	2022	
Ny DUC & Fidelix	2022	
Grusning utegård	2022	
Måleriarbeten	2020	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dörrautomatik	2023	Kan sannolikt skjutas framåt
Hissbesiktning	2025	
Passersystem	2026	
Träoljning utetrallar	2027	

### 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

Föreningen styr sin ekonomi på kassaflödet och bedömd nivå för denna för att hållbart över tid klara föreningens åtaganden och ekonomi. Som underlag för bedömningen arbetar styrelsen med dels en långsiktig underhålls- och investeringsplan samt flerårssimuleringar av ekonomin där utbetalningar utifrån planen integreras. Föreningens uppvärmning sker genom luftvärmväxling av luft från bergtunnlar. Under 2021 och 2022 har föreningens elkostnader ökat markant, detta trots att elförbrukningen varit cirka 10% mindre 2022 än 2021. Styrelsen har därför arbetat med en översyn av befintligt uppvärmningssystem. Vid denna översyn så har smärre injusteringar gjorts men systemet som sådant befunnits välfungerande och ändamålsenligt. Nästa steg i energieffektiviseringar är därför att jaga energitjuvar i husens förbrukare samt eventuellt besluta om förstudie eller undersökning av alternativa sätt för uppvärmning och elproduktion ska genomföras. Ett storkundsavtal för el med Fortum har även tecknats under hösten 2022 innebärande att del av elkostnaden erhålls med förtidsupphandlad el under de största förbrukningsmånaderna för vintern. Under perioden november till december har detta inneburit att elkostnaden varit ca 20% lägre än vad den skulle varit med det tidigare helt rörliga priset.

Ett lån har omsatts under september 2022 och den allmänna ränteuppgången slog därför igenom delvis även för föreningen. Föreningen har olika löptider för lånen för att minimera kraftiga konsekvenser av ränteförändringar men kommer sannolikt att se en ökad genomsnittsränta för lånen de kommande åren.

En helt ny underhålls- och investeringsplan upphandlades och levererades av NABO under hösten. Den anger att inga större utbetalningar finns i den planeringen de närmaste fem åren men självklart kommer de allteftersom underhålls- och investerings behov uppstår därefter.

Föreningen har under året bytt försäkringsbolag från TryggHansa till Brandkontoret.

Föreningen har under året också etablerat möjlighet till swish-betalningar för utnyttjande av bastu, gemensamhetslokal, gästlägenhet med mera.

Som en konsekvens av de alarmerande prognoserna om höga elkostnaderna för vintern 2022/23 och de ökande kostnaderna från ränta och inflation i övrigt så beslutade styrelsen om en årsavgiftsanpassning med 30% höjning från 1 januari 2023.

Föreningens ekonomi är nu stabil och har goda utsikter precis som det berg dess hus står på och den utsikt dess medlemmar har.

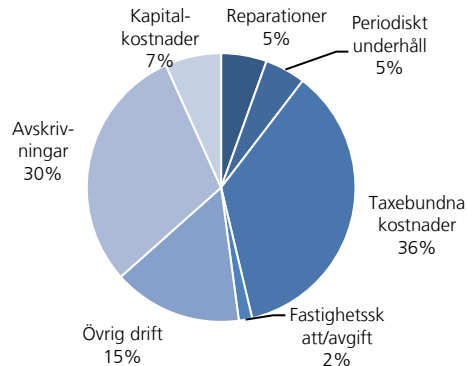
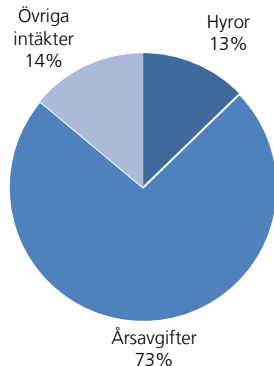
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2069.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 675 240</b>	<b>1 966 199</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 702 671	4 103 700
Finansiella intäkter	4 841	308
Minskning kortfristiga fordringar	0	124 739
Ökning av kortfristiga skulder	202 520	224 454
	<b>4 910 032</b>	<b>4 453 202</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 328 476	3 214 490
Finansiella kostnader	458 973	509 671
Ökning av kortfristiga fordringar	239 218	0
Minskning av långfristiga skulder	80 000	20 000
	<b>5 106 668</b>	<b>3 744 161</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 478 604</b>	<b>2 675 240</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-196 636</b>	<b>709 041</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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har flera underhållsåtgärder genomförts i fastigheten. Fokus har varit på fastighetens värmesystem, där optimering av driften genomförts stegvis. I arbetet har rådgivning med hjälp av konsultstöd legat till grund för flera åtgärder. Arbetet fortsätter 2023 i syfte att minska föreningens energikostnader.

Under våren lades nytt underlag på två av föreningens singelbelagda trädgårdsytor. Två ventilationsfläktar har också bytts under året.

Möjligheten att glasa in balkonger har utnyttjats av 12 av föreningens medlemmar. Bygglov för inglasning erhöles under våren 2022 och arbetet färdigställdes under hösten för berörda lägenheter.

Under fastigheten bygger Stockholm Vatten och Avfall en anslutningstunnel till den nya avloppstunneln mellan Bromma och Sickla. Arbetet har pågått under hela 2022 och fortsätter 2023. Sprängningar i berget under fastigheten genomförs. Inför arbetet har fastigheten och alla lägenheter besiktats av Ansvarsförsäkringar AB. Vibrationsmätare har monterats i fastigheten. Efter färdigställande av tunneln kommer ny besiktning att ske för att säkerställa att inga skador har uppkommit.

Föreningens medlemmar har samlats vid två städdagar, vår och höst, med efterföljande föreningsfest. Utöver detta har två trädgårdskvällar med trädgårdsskötsel genomförts under sommaren.

## 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: 79  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	724	696	682	681
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 274	8 291	8 295	8 295
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	388	225	88	108
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	17	16	11
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	80	88	94	124
Soliditet (%)	80	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 115	-1 655	-1 400	-1 098
Nettoomsättning (tkr)	4 089	3 928	3 802	3 805

Ytuppgifter 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	1 649 106	418 092	-249 582	1 480 596
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>182 901 106</b>	<b>418 092</b>	<b>-249 582</b>	<b>182 732 596</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-13 318 792	-418 092	-1 405 265	-11 495 435
Årets resultat	-2 114 632	-2 114 632	1 654 847	-1 654 847
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-15 433 424</b>	<b>-2 532 724</b>	<b>249 582</b>	<b>-13 150 282</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>167 467 682</b>	<b>-2 114 632</b>	<b>0</b>	<b>169 582 314</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 114 632
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 900 700
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-418 092
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-15 433 424</b>

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

334 000
<b>-15 099 424</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	4 089 036	3 928 267
Övriga rörelseintäkter	Not 3	613 636	175 433
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 702 671</b>	<b>4 103 700</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 074 412	-3 024 027
Övriga externa kostnader	Not 5	-254 065	-190 463
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 034 694	-2 034 694
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 363 171</b>	<b>-5 249 184</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 660 499</b>	<b>-1 145 484</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 841	308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458 973	-509 671
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-454 133</b>	<b>-509 363</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 114 632</b>	<b>-1 654 847</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 114 632</b>	<b>-1 654 847</b>



## Balansräkning

	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	205 053 108	207 087 802
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>205 053 108</b>	<b>207 087 802</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>205 053 108</b>	<b>207 087 802</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	41 866	16
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 217 507	2 438 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	559 485	387 905
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 818 858</b>	<b>2 826 442</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	368 843	318 677
SBC klientmedel i SHB	0	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>368 843</b>	<b>318 677</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 187 701</b>	<b>3 145 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>208 240 809</b>	<b>210 232 921</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		181 252 000	181 252 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 649 106	1 480 596
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>182 901 106</b>	<b>182 732 596</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 318 792	-11 495 435
Årets resultat		-2 114 632	-1 654 847
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 433 424</b>	<b>-13 150 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>167 467 682</b>	<b>169 582 314</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 400 000	27 376 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 400 000</b>	<b>27 376 900</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 000 000	12 103 100
Leverantörsskulder		324 618	285 198
Skatteskulder		215 894	171 608
Övriga skulder		0	3 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	832 614	710 158
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 373 126</b>	<b>13 273 707</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>208 240 809</b>	<b>210 232 921</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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. 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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Balkonger/Terrasser	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 448 169	3 315 548
Hyror garage	599 400	602 595
Gemensamhetslokal	35 250	10 000
Överlåtelse/pantsättning	6 279	0
Öresutjämning	-62	124
	<b>4 089 036</b>	<b>3 928 267</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader moms	559 485	0
Försäkringsersättning	0	99 700
Övriga intäkter	54 151	75 733
	<b>613 636</b>	<b>175 433</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	120 837	114 095
	Fastighetsskötsel beställning	4 049	1 511
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	1 568
	Snöröjning/sandning	151 357	137 715
	Städning entreprenad	114 680	115 902
	Städning enligt beställning	3 106	2 492
	Hissbesiktning	6 183	4 390
	Bevakning	0	4 523
	Gemensamma utrymmen	0	7 034
	Garage/parkering	716	0
	Sophantering	7 286	0
	Gård	2 580	4 316
	Serviceavtal	87 371	115 996
	Förbrukningsmateriel	18 584	36 266
	Teleport/hissanläggning	6 062	9 445
	Störningsjour och larm	8 234	0
	Brandskydd	20 040	13 052
	Fordon	470	0
		<b>551 556</b>	<b>568 304</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	50 357	0
	Sophantering/återvinning	0	18 095
	Bastu/pool	0	27 276
	Lås	0	12 846
	Installationer	75 000	0
	VVS	8 499	23 038
	Värmeanläggning/undercentral	34 128	12 864
	Ventilation	86 594	63 276
	Elinstallationer	7 548	9 407
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 600
	Hiss	57 709	81 509
	Balkonger/altaner	36 210	0
	Garage/parkering	18 085	3 207
	Vattenskada	0	28 960
		<b>374 130</b>	<b>282 078</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	53 672	0
	VVS	170 807	0
	Värmeanläggning	3 271	0
	Fasad	0	33 000
	Mark/gård/utemiljö	106 250	50 000
	Garage/parkering	0	166 582
		<b>334 000</b>	<b>249 582</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	2 236 659	1 298 939
	Vatten	92 579	95 924
	Sophämtning/renhållning	120 621	100 351
		<b>2 449 859</b>	<b>1 495 214</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	91 117	118 115
	Självrisk	0	23 800
	Bredband	161 528	183 238
		<b>252 645</b>	<b>325 153</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>112 222</b>	<b>103 696</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 074 412</b>	<b>3 024 027</b>

		2022	2021
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
	Kreditupplysning	938	0
	Tele- och datakommunikation	7 280	-1 043
	Inkassering avgift/hyra	512	979
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 621	18 150
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	19 010	14 515
	Fritids- och trivselkostnader	6 248	9 709
	Förvaltningsarvode	113 759	111 328
	Administration	18 914	7 826
	Konsultarvode	61 382	22 688
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 860
		<b>254 065</b>	<b>190 463</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
	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>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-16 412 198	-14 377 503
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 034 694	-2 034 694
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-18 446 892</b>	<b>-16 412 198</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>205 053 108</b>	<b>207 087 802</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 000 000	26 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	138 931 000	90 364 000
	Taxeringsvärde mark	95 000 000	49 000 000
		<b>233 931 000</b>	<b>139 364 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	135 000 000	136 000 000
	Lokaler	3 931 000	3 364 000
		<b>233 931 000</b>	<b>139 364 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	107 746	71 901
	Klientmedel hos SBC	1 055 033	1 306 351
	Fordringar	0	10 057
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		<b>2 217 507</b>	<b>2 438 521</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Elintäkter	559 485	387 905
		<b>559 485</b>	<b>387 905</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 480 596	1 440 578
	Reservering enligt stadgar	418 092	418 092
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-249 582	-378 074
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 649 106</b>	<b>1 480 596</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,410 %	0	12 000 000	2022-09-30
Handelsbanken	0,970 %	7 900 000	7 980 000	2026-09-30
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
Swedbank	3,930 %	12 000 000	0	2025-09-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 400 000</b>	<b>39 480 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 000 000	-12 103 100	
		<b>27 400 000</b>	<b>27 376 900</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 000 000 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 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	52 675 000	52 675 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	93 586	96 689
	Värme	295 488	278 029
	Avgifter och hyror	443 540	335 440
		<b>832 614</b>	<b>710 158</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Erik Haeffler  
Ordförande

Ingrid Bertmar  
Ledamot

Annika Diesen  
Ledamot

Jan Strömberg  
Ledamot

Niklas Widebeck  
Ledamot

Jan Örn  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022-12-31 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. Risker 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

- 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

---

Marie-Louise Ebbvik  
Auktoriserad revisor