



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eolshäll

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eolshällsverket 1	2006	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006-2007 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2010

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 4 762 kvm. Byggnadernas totalyta är 5762 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Haeffler	Ordförande
Daniel Granlund	Styrelseledamot
Ingrid Bertmar	Styrelseledamot
Jan Erik Örn	Styrelseledamot
Marie-Louise Strand	Styrelseledamot
Niklas Widebeck	Styrelseledamot
Ola Nyman	Suppleant
Pia Areborn	Suppleant
Fredrik Karlsson	Suppleant

Valberedning

Mona Cederberg
Rolf Ward, sammankallande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Marie-Louise Ebbvik Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-07. Bekräftande beslut om nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Grusning utegård
- Målning trapphus mm
- Ny DUC & Fidelix
- 12 Elladdplatser i bergrumsgaraget
- 2020 ● Måleriarbeten

Planerade underhåll

- 2027 ● Oljemålning utetrallar
- 2026 ● Passersystem
- 2025 ● Hissbesiktning
- 2024 ● Dörrautomatik allteftersom

Avtal med leverantörer

SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB	Administrativ förvaltning
Driftia AB	Fastighetsskötsel
Telia	TV & bredband
Aimo park	Angöringsgarage
PEAB Entreprenad	Snöröjning väg
Assa Abloy	Garageportar
Städpoolen	Städning gemensamma ytor

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eolshällsverket GA:1 och GA: 2, med en andel på 15%.

Samfälligheten förvaltar ventilation och belysning i bergrum. Andelarna från de två GA:na blir ca 15%. Föreningen står elkostnader som sedan blir vidarefakturerad de två övriga i samfällighetsföreningarna för respektives andel. Beroende på förbrukning motsvarar denna vidarefakturerade el 20-30% av de totala elkostnader som föreningen får kostnader för. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen styr sin ekonomi på kassaflödet och en långsiktigt underhålls- och investeringsplan om 50 år som integrerats i flerårssimuleringar. Föreningen har lagt om två lån under 2023 och genomsnittsräntan ökade drastiskt som en följd. Skuldsättningen är inte onormalt hög för föreningens ålder och byggnadernas uppförandeår och strävan är att amortera år emellan större återinvesteringar och reparationer. De höga elkostnader som drabbade föreningen framförallt 2022 har mildrats något men är fortfarande dubbelt så dyra som de föreningen haft de senaste tio åren före 2022. Då en avgiftshöjning om 30% trädde i kraft 1 januari 2023 har föreningen till stor del redan anpassat ekonomin för dessa kostnadsökningar. En ytterligare installation av 12 elladdplatser i bergrumsgaraget har gjorts under hösten och kapaciteten ligger väl i framkant än så länge för medlemmarnas behov. Föreningen fick ta del av elstöd under hösten vilket var ett välkommet men tillfällig lindring av de höga elkostnader föreningen haft. Föreningen eftersträvar en jämnare utveckling av årsavgifternas framöver och beslutade att inflationsmålet om 2% vore en eftersträvarsvärd nivå förutsatt att inget ytterligare oförutsett i vår omvärld dyker upp. Avgiftshöjning om 2% är beslutad från januari 2024. Styrelsen ser positivt på framtiden och stabiliteten i föreningen med alla dess fina kvalitéer även om alla fortfarande känner av de snabba kostnadsökningarna som nyligen skett.

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

Övriga uppgifter

Nya stadgar beslutades på föreningsstämma 2023-05-25 och efterföljande extra föreningsstämma 2023-06-07. De nya stadgarna innebär en anpassning till ny lagstiftning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 812 096	4 089 036	3 928 267	3 801 786
Resultat efter fin. poster	-1 582 590	-2 114 632	-1 654 847	-1 400 412
Soliditet (%)	80	80	81	81
Yttre fond	2 016 899	1 649 106	1 480 596	1 440 578
Taxeringsvärde	233 931 000	233 931 000	139 364 000	139 364 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	941	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 257	8 274	8 291	8 295
Skuldsättning per kvm	6 824	8 274	8 291	8 295
Sparande per kvm	198	53	132	213
Elkostnad per kvm totalyta, kr	335	470	273	107
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	19	20	19
Energikostnad per kvm	359	489	293	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,39	-	-	-
Räntekänslighet	8,77	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Styrelsen arbetar med en underhålls- och investeringsplan samt kassaflödesnivå som ska medge finansiering till det framtida underhållsbehovet. Detta beäknas klaras med huvudsakligen egna medel men ska kunna finansieras delvis med lånade medel.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	178 852 000	-	-	178 852 000
Upplåtelseavgifter	2 400 000	-	-	2 400 000
Fond, yttre underhåll	1 649 106	-334 000	701 793	2 016 899
Balanserat resultat	-13 318 792	-2 114 632	-367 793	-15 801 217
Årets resultat	-2 114 632	2 114 632	-1 582 590	-1 582 590
Eget kapital	167 467 682	0	-1 582 590	165 885 093

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 099 423
Årets resultat	-1 582 590
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-701 793
Totalt	-17 383 806

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	690 466
Balanseras i ny räkning	-16 693 340

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 812 096	4 089 036
Övriga rörelseintäkter	3	467 716	613 636
Summa rörelseintäkter		6 279 812	4 702 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 603 219	-4 074 412
Övriga externa kostnader	9	-304 433	-254 065
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 034 252	-2 034 694
Summa rörelsekostnader		-6 941 904	-6 363 171
RÖRELSERESULTAT		-662 092	-1 660 499
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		19 481	4 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-939 978	-458 973
Summa finansiella poster		-920 498	-454 133
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 582 590	-2 114 632
ÅRETS RESULTAT		-1 582 590	-2 114 632

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	203 018 856	205 053 108
Summa materiella anläggningstillgångar		203 018 856	205 053 108
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		203 018 856	205 053 108
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 446	41 866
Övriga fordringar	12	3 041 152	2 217 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	486 844	559 485
Summa kortfristiga fordringar		3 569 442	2 818 858
Kassa och bank			
Kassa och bank		411 676	368 843
Summa kassa och bank		411 676	368 843
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 981 118	3 187 701
SUMMA TILLGÅNGAR		206 999 974	208 240 809

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		181 252 000	181 252 000
Fond för yttre underhåll		2 016 899	1 649 106
Summa bundet eget kapital		183 268 899	182 901 106
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 801 217	-13 318 792
Årets resultat		-1 582 590	-2 114 632
Summa fritt eget kapital		-17 383 806	-15 433 424
SUMMA EGET KAPITAL		165 885 093	167 467 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	27 240 000	27 400 000
Summa långfristiga skulder		27 240 000	27 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	12 080 476	12 000 000
Leverantörsskulder		790 853	324 618
Skatteskulder		227 804	215 894
Övriga kortfristiga skulder		1 130	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	774 619	832 614
Summa kortfristiga skulder		13 874 882	13 373 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 999 974	208 240 809

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-662 092	-1 660 499
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 034 252	2 034 694
	1 372 160	374 195
Erhållen ränta	19 481	4 841
Erlagd ränta	-877 374	-458 973
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	514 266	-79 937
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	62 994	-239 218
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	359 151	202 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten	936 411	-116 636
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 775
Amortering av lån	-80 000	-85 775
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	856 411	-196 636
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 478 604	2 675 240
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 335 015	2 478 604

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eolshäll har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Redovisning av kostnader

Av föreningens elkostnad för de senaste åren så hör 20% inte till föreningen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,03 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdeminskning hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 482 600	3 448 169
Hysesintäkter garage	740 340	599 400
Intäkt parkeringsbolag, moms	20 951	0
Elintäkter laddstolpe	64 800	0
Elintäkter laddstolpe moms	4 518	0
Gemensamhetslokal	10 000	35 250
Dröjsmålsränta	204	0
Pantsättningsavgift	525	6 279
Överlåtelseavgift	1 313	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	486 844	0
Öres- och kronutjämning	0	-62
Summa	5 812 096	4 089 036

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	559 485
Elstöd	434 303	0
Övriga intäkter	33 413	54 151
Summa	467 716	613 636

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	62 722	120 837
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 049
Fastighetsskötsel gård enl avtal	47 500	0
Larm och bevakning	16 395	8 234
Städning enligt avtal	120 701	114 680
Städning utöver avtal	0	3 106
Hissbesiktning	1 736	6 183
Brandskydd	11 951	20 040
Bevakning	6 248	0
Gårdkostnader	3 772	2 580
Gemensamma utrymmen	25 057	6 778
Sophantering	0	7 286
Snöröjning/sandning	209 432	151 357
Serviceavtal	135 246	87 371
Fordon	0	470
Förbrukningsmaterial	281 854	18 584
Summa	922 612	551 556

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	75 000
Bostadsrättslägenheter	11 067	0
Tvättstuga	781	50 357
Sophantering/återvinning	1 210	0
Dörrar och lås/porttele	55 831	0
VVS	37 438	8 499
Värmeanläggning/undercentral	94 711	34 128
Ventilation	41 513	86 594
Elinstallationer	37 334	7 548
Tele/TV/bredband/porttelefon	16 489	0
Hissar	28 653	57 709
Fönster	6 584	0
Balkonger/altaner	0	36 210
Garage/parkering	41 596	18 085
Summa	373 207	374 130

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	116 297	53 672
VVS	0	170 807
Värmeanläggning	0	3 271
Elinstallationer	129 970	0
Mark/gård/utemiljö	12 175	106 250
Garage/parkering	432 024	0
Summa	690 466	334 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 932 435	2 236 659
Vatten	135 403	92 579
Sophämtning/renhållning	175 118	120 621
Summa	2 242 956	2 449 859

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	96 868	91 117
Bredband	161 528	161 528
Fastighetsskatt	115 582	112 222
Summa	373 978	364 867

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	938
Tele- och datakommunikation	10 656	7 280
Inkassokostnader	5 331	512
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	40 988	19 621
Styrelseomkostnader	0	19 010
Fritids och trivselkostnader	31 221	6 248
Föreningskostnader	15 848	450
Förvaltningsarvode enl avtal	117 034	113 759
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	2 780	18 914
Konsultkostnader	71 999	61 382
Bostadsrätterna Sverige	5 950	5 950
Summa	304 433	254 065

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	939 771	443 557
Dröjsmålsränta	207	0
Övriga räntekostnader	0	15 416
Summa	939 978	458 973

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	223 500 000	223 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	223 500 000	223 500 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 446 892	-16 412 198
Årets avskrivning	-2 034 252	-2 034 694
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 481 144	-18 446 892
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	203 018 856	205 053 108
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	138 931 000	138 931 000
Taxeringsvärde mark	95 000 000	95 000 000
Summa	233 931 000	233 931 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	117 813	107 746
Klientmedel	0	1 055 033
Transaktionskonto	1 855 375	0
Borgo räntekonto	1 067 964	1 054 728
Summa	3 041 152	2 217 507

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	486 844	559 485
Summa	486 844	559 485

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2025-09-25	3,93 %	12 000 000	12 000 000
Handelsbanken	2024-01-30	4,69 %	4 500 000	4 500 000
Handelsbanken	2029-09-30	1,49 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2026-09-30	0,97 %	7 820 000	7 900 000
Handelsbanken	2024-12-01	4,54 %	7 500 000	7 500 000
Summa			39 320 000	39 400 000
Varav kortfristig del			12 080 000	12 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 920 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	9 536	0
Uppl kostn el	237 918	0
Uppl kostnad Värme	0	389 074
Uppl kostn räntor	62 604	0
Uppl kostn vatten	19 662	0
Förutbet hyror/avgifter	444 899	443 540
Summa	774 619	832 614

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	52 675 000	52 675 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Daniel Granlund
Styrelseledamot

Erik Hoeffler
Ordförande

Ingrid Bertmar
Styrelseledamot

Jan Erik Örn
Styrelseledamot

Marie-Louise Strand
Styrelseledamot

Niklas Widebeck
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Marie-Louise Ebbvik
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2024 19:55

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 04.05.2024 13:41

DOCUMENT ID:
BkX7ZJsmfC

ENVELOPE ID:
HJmW1sXzA-BkX7ZJsmfC

DOCUMENT NAME:
Brf Eolshäll, 769613-1130 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Haeffler erik@haeffler.se	Signed Authenticated	04.05.2024 13:59 04.05.2024 13:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/18) IP: 90.233.192.203
2. MARIE-LOUISE STRAND marie-louise.s@hotmail.com	Signed Authenticated	04.05.2024 14:35 04.05.2024 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/02/28) IP: 95.193.156.203
3. INGRID BERTMAR ingrid.ber.eol@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2024 14:50 04.05.2024 14:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/07) IP: 90.129.195.152
4. Daniel Granlund p.d.granlund@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2024 15:15 04.05.2024 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/19) IP: 213.65.138.218
5. Niklas Anders Henrik Widebeck niklas.widebeck@hsb.se	Signed Authenticated	04.05.2024 17:04 04.05.2024 16:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/07) IP: 81.233.17.127
6. JAN ERIK ÖRN janorn53@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2024 19:32 04.05.2024 19:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/10/21) IP: 90.224.237.156
7. Marie-Louise Ebbvik marie-louise.ebbvik@re-allians.se	Signed Authenticated	05.05.2024 19:55 05.05.2024 19:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/04) IP: 31.208.186.223

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de 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. De 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.

- 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 2023 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 bostadsrättslagen.

Stockholm 2024-05-

Marie-Louise Ebbvik
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2024 19:56

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 04.05.2024 13:41

DOCUMENT ID:
HyZ7ZJjXMR

ENVELOPE ID:
S1gQWJjQzA-HyZ7ZJjXMR

DOCUMENT NAME:
RB Bostadsrättsföreningen Eolshäll 230101-231231.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marie-Louise Ebbvik marie-louise.ebbvik@re-allians.se	Signed Authenticated	05.05.2024 19:56 04.05.2024 19:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/04) IP: 31.208.186.223

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed