



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ekedalen 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekedalen 1

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 2013 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lerum.

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

Styrelsen

Peter Mattias Jansson	Ordförande
Åsa Birgitta Jalking	Ledamot
Daniel Karlsson	Ledamot
Johanna Lindmark	Ledamot
Lennart Nylén	Ledamot

Carl Mikael Joakim Hedin Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
Marie Rönngård	Ordinarie Intern	
Fernando Esquerria Lopez	Suppleant Intern	

Valberedning

Joselin Nunez Vergara
Natalia Widmer

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Almekärr 3:334	2004	Lerum
Almekärr 3:335	2004	Lerum

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen el.

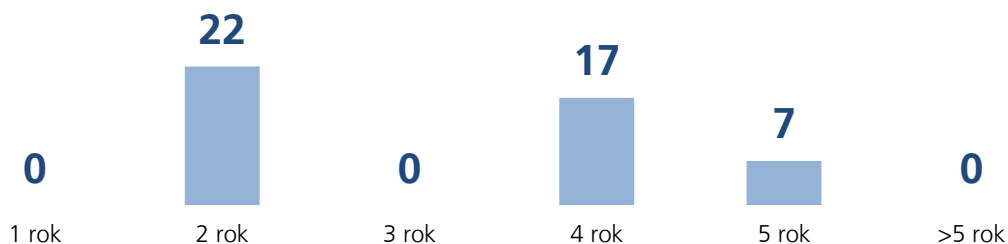
Fastigheternas värdeår är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 619 m², varav 3 619 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kvartersgård

2 fristående byggnader

Kommentar

Innehållande kvarterslokal, bastu, styrelserum, kök, toalett, städförråd och tvättstuga med torkrum
Innehållande soprum, hobbyrum, materialförråd och cykelförråd

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparerat och målat uteförråd	2021	
Installerat laddstolpar i hela området	2021	
Ny basketkorg uppsatt	2020 - 2023	
Energideklaration	2020 - 2025	
Målat samtliga garage, carportar och soprum	2020	
Åtgärda häck Ekollonvägen	2020	
Nya tvättmaskiner	2019	Till tvättstugan
Måla fönster	2019	
Renoverat alla takkupor	2018	
Byte av tak	2018	
All sand utbytt	2017 - 2008	På bägge lekplatserna
OVK-kontroll	2017 - 2018	Genomfördes med godkänt resultat.
Bredband TV-dator-telefoni	2015 - 2022	
Underhållsplan 30år	2013 - 2043	SBC
Granhäck nedsågad	2013	
Dränerat vissa delar i omr.	2013	Eko. 128-134
Besiktning av tak	2013	
Nytt bastuaggregat	2013	
Dränerat vid skogskanten	2012	Även bytt slangar och dräneringsmaterial
Förstärkt alla pelare på garage- och carportlängor	2010 - 2011	
Ny boulebana anlagd	2010	
Nya lekredskap	2009 - 2010	Efter besiktning har gungorna och rutchbanan bytts ut. Köpt in helt ny klätterställning.
Dagvattenbrunnar spolade	2009	Nästa gång 2012
Breddat p-platser utomhus	2008	
Alla grönytor omgjorda	2008	Bytt till lättskötta gemensamhetsytor med gräs eller grus
Nytt låssystem, gemensamma utrymmen	2007	
Dagvattenbrunnar spolade	2007	
Alla fastigheter är ommålade	2006 - 2007	
Nyinstallation hiss		Ej aktuellt
Elstambyte		Ej aktuellt
Rörstambyte		Ej aktuellt
Omputsning av fasad		Ev. i nästa 10-års plan
Nya balkonger		Ej aktuellt
Renovering av balkonger		Ej aktuellt
Nytt gårdsbjälklag		Ej aktuellt
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte gavelbeklädnad	2016	
Förbättringsmål utsatta väggar/gavlar	2020	Alla väst, syd/väst gavlar bör målas om.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

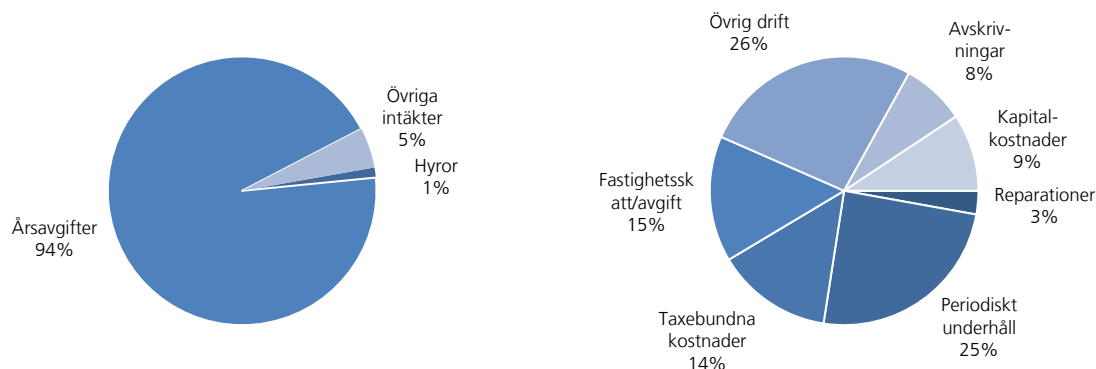
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen själva
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Totalentreprenadkontrakt offert + vissa arbeten emot löpande räkning	Högmans bygg & Måleri

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 445 105	1 713 643
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 527 699	2 536 911
Finansiella intäkter	1 233	2 446
Minskning kortfristiga fordringar	38 303	0
	2 567 235	2 539 357
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 805 004	1 996 470
Finansiella kostnader	203 271	221 863
Ökning av materiella anläggningstillgångar	630 250	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	27 172
Minskning av långfristiga skulder	509 752	509 752
Minskning av kortfristiga skulder	51 682	52 638
	3 199 959	2 807 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	812 381	1 445 105
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-632 725	-268 538

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation och målning av uteförråd.

Installation av laddstationer för till samtliga ordinarie platser.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	656	656	656
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 626	4 767	4 908	5 049
Elkostnad/m ² totalyta	28	23	22	22
Vattenkostnad/m ² totalyta	3	3	4	4
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	61	63	64
Soliditet (%)	23	21	20	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	353	141	-239	-4 173
Nettoomsättning (tkr)	2 521	2 521	2 524	2 526

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 619 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 655 487	0	0	3 655 487
Upplåtelseavgifter	2 069 213	0	0	2 069 213
Fond för yttre underhåll	594 708	594 708	-594 708	594 708
S:a bundet eget kapital	6 319 408	594 708	-594 708	6 319 408
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 712 602	-594 708	735 224	-1 853 118
Årets resultat	353 036	353 036	-140 516	140 516
S:a ansamlad förlust	-1 359 566	-241 672	594 708	-1 712 602
S:a eget kapital	4 959 842	353 036	0	4 606 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	353 036
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 117 894
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-594 708</u>
summa balanserat resultat	-1 359 566

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

534 976

-824 590

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 520 990	2 521 495
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 709	15 416
Summa rörelseintäkter		2 527 699	2 536 911
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 542 881	-1 602 163
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 770	-273 167
Personalkostnader	Not 6	-130 353	-121 140
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-167 621	-180 508
Summa rörelsekostnader		-1 972 625	-2 176 978
RÖRELSERESULTAT		555 074	359 933
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 233	2 446
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 271	-221 863
Summa finansiella poster		-202 038	-219 417
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		353 036	140 516
ÅRETS RESULTAT		353 036	140 516

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	21 118 507	20 655 878
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 118 507	20 655 878
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 121 307	20 658 678
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	769
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	868 298	763 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	26 203	0
Summa kortfristiga fordringar		894 501	764 685
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 183	810 026
Summa kassa och bank		9 183	810 026
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		903 684	1 574 711
SUMMA TILLGÅNGAR		22 024 991	22 233 389

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 724 700	5 724 700
Fond för yttre underhåll	Not 13	594 708	594 708
Summa bundet eget kapital		6 319 408	6 319 408
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 712 602	-1 853 118
Årets resultat		353 036	140 516
Summa ansamlad förlust		-1 359 566	-1 712 602
SUMMA EGET KAPITAL		4 959 842	4 606 806
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 088 100	9 043 702
Summa långfristiga skulder		10 088 100	9 043 702
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 653 702	8 207 852
Leverantörsskulder		54 163	16 234
Skatteskulder		39 950	106 760
Övriga skulder		0	24 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	229 234	227 379
Summa kortfristiga skulder		6 977 049	8 582 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 024 991	22 233 389

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	143 år	143 år
Yttre anläggningar	Fullt avskrivet	10 år
Bredband	10 år	10 år
Laddstolpar	10 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 374 462	2 374 462
Hyror parkering	30 600	31 200
Bredbandsintäkter	115 920	115 820
Öresutjämning	8	13
	2 520 990	2 521 495

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	769
Försäkringsersättning	0	8 133
Återbäring försäkringsbolag	6 709	6 514
	6 709	15 416

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 388	0
	Snöröjning/sandning	38 350	18 511
	Sotning	5 025	20 525
	Myndighetstillsyn	8 250	3 835
	Gemensamma utrymmen	619	0
	Gård	3 022	10 594
	Serviceavtal	3 635	0
	Förbrukningsmateriel	11 472	12 828
	Fordon	0	164
		77 761	66 457
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	1 763	45 918
	Tvättstuga	9 717	5 892
	Lås	0	489
	VVS	12 993	7 700
	Ventilation	0	12 063
	Elinstallationer	17 977	0
	Fönster	2 945	4 699
	Mark/gård/utemiljö	13 185	0
	Garage/parkering	1 688	0
		60 268	76 761
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	534 976	0
	VVS	0	62 106
	Ventilation	0	52 213
	Fasad	0	430 296
	Mark/gård/utemiljö	0	185 194
		534 976	729 809
	Taxebundna kostnader		
	El	100 113	81 716
	Vatten	10 107	11 646
	Sophämtning/renhållning	180 689	183 510
	Grovsopor	13 343	92
		304 252	276 963
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 313	69 673
	Bredband	165 048	0
		236 361	69 673
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	329 263	382 500
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 542 881	1 602 163

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 813	306
	Tele- och datakommunikation	1 299	164 590
	Juridiska åtgärder	10 313	0
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	20 441	19 581
	Föreningskostnader	1 900	2 456
	Styrelseomkostnader	2 576	0
	Fritids- och trivselkostnader	788	558
	Förvaltningsarvode	66 204	64 836
	Administration	3 954	6 076
	Korttidsinventarier	0	2 494
	Konsultarvode	15 862	6 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 570
		131 770	273 167
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	106 805	94 266
	Löner	0	6 375
	Sociala kostnader	23 548	20 499
		130 353	121 140
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	115 141	115 141
	Förbättringar	52 479	65 366
		167 621	180 508

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 524 530	24 524 530
	Nyanskaffningar	630 250	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 154 780	24 524 530
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 868 652	-3 688 144
	Årets avskrivningar enligt plan	-167 621	-180 508
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 036 273	-3 868 652
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 118 507	20 655 878
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 708 615	6 708 615
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 510 000	27 908 000
	Taxeringsvärde mark	35 374 000	23 092 000
		72 884 000	51 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 884 000	51 000 000
		72 884 000	51 000 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 875	32 875
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 875	32 875
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 875	-32 875
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 875	-32 875
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	65 100	93 535
	Klientmedel hos SBC	803 198	635 079
	Fordringar kreditfakturor	0	35 302
		868 298	763 916

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Handelsbanken	26 203	0	
		26 203	0	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	594 708	594 708	
	Reservering enligt stadgar	594 708	594 708	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-594 708	-594 708	
	Vid årets slut	594 708	594 708	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken	1,540 %	2 650 000	2 750 000
	Handelsbanken	1,180 %	1 766 966	1 966 966
	Handelsbanken	1,190 %	4 626 736	4 676 488
	Handelsbanken	0,930 %	3 850 000	3 890 000
	Handelsbanken	1,120 %	3 848 100	3 968 100
	Summa skulder till kreditinstitut		16 741 802	17 251 554
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 653 702	-8 207 852
			10 088 100	9 043 702

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 193 042 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 449 705	20 449 705
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	27 863	32 107
	Avgifter och hyror	201 371	195 272
		229 234	227 379

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Planering av eventuellt solceller under 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Lerum den 15 / 3 2022



Peter Mattias Jansson
Ordförande



Åsa Birgitta Jalking
Ledamot



Daniel Karlsson
Ledamot



Johanna Lindmark
Ledamot

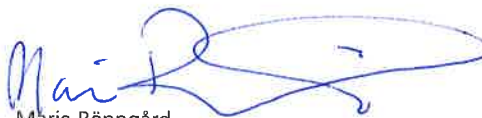


Lennart Nylén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2022



Hans Jonasson
Extern revisor



Marie Rönngård
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekedalen 1

Org.nr 716447-8369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekedalen 1 för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna red beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekedalen 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

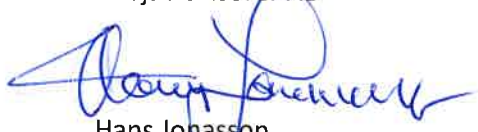
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2022-05-04

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Marie Rönngård
Internrevisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se