

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Södra Eken

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 2020 och 2049.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas under 2023.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-09 hos Bolagsverket. Styrelsen 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 Källandsö GA:1 som omfattar körbana, belysningsstolpar och trottoarer tillsammans med Källandsö 2 och Källandsö 4, samt Källandsö GA:2 som omfattar körbana, parkeringsplatser, trottoar, belysningsstolpar inkl ledningar och dagvattensystem tillsammans med Källandsö 2. Föreningens andel i GA:1 är 43,8 procent och i GA:2 21 procent.

### Styrelsen

Göran Ahlforn	Ordförande
Thomas Edlund	Ledamot
Marie Korsén	Ledamot
Kerstin Stenberger	Ledamot
Jonas Stenberger	Ledamot

Björn Blomquist	Suppleant
Thomas Flygare	Suppleant
Elvie Isaksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie Extern
Ella Bladh	Huvudansvarig revisor

### Valberedning

Eric Chatelain	Sammanställande
Andrew McPherson	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kållandsö 3	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2016 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 574 m<sup>2</sup>, varav 4 574 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2022	Rekommendation vart 7:e år
Planerat underhåll	År	
OVK	2023	
Fasad träpanel, målning	2026	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Avtal med JM@home från 2018-07-01
Ekonomisk Förvaltning	Avtal med SBC från 2018-01-01
Elnät	Ellivio från 2016-06-21
Revision	PwC från 2018-11-19
Bredband	Telia från 2014-10-27
Försäkring	Trygg-Hansa från 2021-12-01
Varmvattenmätning	Minol/Brunata från 2015-10-01
Snöröjning	Peab från 2018-01-01
Laddstolpar	Eways från 2020-02-26
Hissbesiktning	Kiwa från 2020-10-21
Köldmediamätning	Team Wählin från 2021-05-26
Energistyrning	E-gain från 2014-11-26
Bildskärm programvarulicens	Atea/Smartsign från 2021-12-01
Parkeringsövervakning	Apcoa från 2017-03-01
Elavtal	Fortum från 2020-12-31
Fjärrvärme	Stockholm Exergi från 2014-11-26
Hisserviceavtal	Kone AB från 2021-05-12
Systematiskt Brandsyddsarbete	Brandsäkra från 2022-03-01
Energiövervakning	KTC från 2022.04-29
Rengöring av sopkärl	Miljöhuset 2022-10-21

## Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar har vi uppmanat att kontrollera brandvarnare samt informerat om brandsäkerhet.

## Övrig information

Städ- och gemenskapsdag genomfördes 24 september där vi gemensamt städade runt våra fastigheter samt grillade korv, fikade och umgicks.

Föreningen har köpt in en hjärtstartare som sitter strategiskt placerad.

Styrelsen har dokumenterade rutiner och arbetssätt som uppdaterats under året.

Ekonomikurs för styrelsen har genomförts under året.

## HÅLLBARHET

Byte till LED-belysning ska genomföras under 2023 för de högre belysningsstolparna runt fastigheterna.

Vissa taklampor i entréerna har släckts ner för att spara energi.

## Föreningens ekonomi

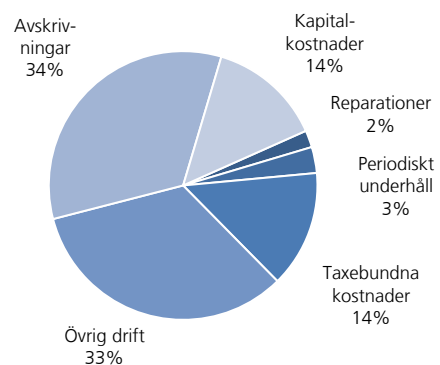
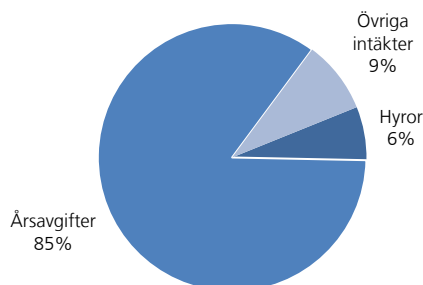
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 186 085</b>	<b>1 137 096</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 934 147	3 795 508
Finansiella intäkter	3 699	11
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 189
	<b>3 937 845</b>	<b>3 798 708</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 994 850	1 953 522
Finansiella kostnader	520 292	498 015
Ökning av kortfristiga fordringar	21 562	20 682
Minskning av långfristiga skulder	1 052 500	1 277 500
Minskning av kortfristiga skulder	58 141	0
	<b>3 647 345</b>	<b>3 749 719</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 476 585</b>	<b>1 186 085</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>290 500</b>	<b>48 989</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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga avloppsstammar i föreningen spolats med gott resultat.

Föreningens egenkontroll av SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete) utförs enligt plan.

Trots det allmänna läget i världen har föreningen haft en ekonomisk stabilitet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	730	702	702	681
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 034	9 264	9 543	9 823
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	48	35	40
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	49	45	55
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	22	18	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	114	109	117	117
Soliditet (%)	79	79	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	145	66	195	120
Nettoomsättning (tkr)	3 878	3 754	3 714	3 645

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 574 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	94 750 000	0	0	94 750 000
Upplåtelseavgifter	64 995 000	0	0	64 995 000
Fond för yttre underhåll	860 184	189 709	0	670 475
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>160 605 184</b>	<b>189 709</b>	<b>0</b>	<b>160 415 475</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	389 488	-189 709	66 249	512 948
Årets resultat	144 970	144 970	-66 249	66 249
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>534 458</b>	<b>-44 739</b>	<b>0</b>	<b>579 197</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>161 139 642</b>	<b>144 970</b>	<b>0</b>	<b>160 994 672</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	144 970
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	579 197
reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen	-189 709
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>534 458</b>

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

55 049
<b>589 507</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

Nettoomsättning	Not 2	3 877 770	3 754 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 377	41 219
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 934 147</b>	<b>3 795 508</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-1 638 100	-1 649 022
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 568	-179 390
Personalkostnader	Not 6	-119 182	-125 111
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 277 733	-1 277 733
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 272 583</b>	<b>-3 231 255</b>

**RÖRELSERESULTAT****661 564**      **564 254****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 699	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-520 292	-498 015
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-516 593</b>	<b>-498 004</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****144 970**      **66 249****ÅRETS RESULTAT****144 970**      **66 249**

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,12	201 493 848	202 771 581
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>201 493 848</b>	<b>202 771 581</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>201 493 848</b>	<b>202 771 581</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	792
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 569 053	1 256 199
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 569 053</b>	<b>1 256 991</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 569 053</b>	<b>1 256 991</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>203 062 901</b>	<b>204 028 572</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
<strong>EGET KAPITAL</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		159 745 000	159 745 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	860 184	670 475
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>160 605 184</strong>	<strong>160 415 475</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		389 488	512 948
Årets resultat		144 970	66 249
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>534 458</strong>	<strong>579 197</strong>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>		<strong>161 139 642</strong>	<strong>160 994 672</strong>
<strong>LÅNGFRISTIGA SKULDER</strong>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	40 343 750	33 846 250
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>40 343 750</strong>	<strong>33 846 250</strong>
<strong>KORTFRISTIGA SKULDER</strong>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	977 500	8 527 500
Leverantörsskulder		67 287	96 556
Övriga skulder		2 737	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	531 985	563 594
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>1 579 509</strong>	<strong>9 187 650</strong>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		<strong>203 062 901</strong>	<strong>204 028 572</strong>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	120 år	120 år
Laddstationer	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 337 457	3 209 094
Hyror parkering	178 200	198 067
Hyror förråd	74 930	74 250
Bredbandsintäkter	174 240	174 240
Vattenintäkter moms	85 167	0
Varmvattenintäkter	0	80 936
Elintäkter laddstolpe	8 800	10 000
Elintäkter laddstolpe moms	0	2 932
Överlåtelse/pantsättning	12 075	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 843	4 793
Öresutjämning	57	-23
	<b>3 877 770</b>	<b>3 754 289</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	27 813	19 226
Övriga intäkter	28 564	21 993
	<b>56 377</b>	<b>41 219</b>

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	368 124	343 876
	Fastighetsskötsel beställning	11 838	28 826
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 249	0
	Snöröjning/sandning	50 848	70 308
	Mattvätt/Hyrmattor	46 697	41 770
	Hissbesiktning	5 158	5 413
	Myndighetstillsyn	0	14 292
	Gemensamma utrymmen	596	0
	Garage/parkering	5 926	4 487
	Sophantering	1 619	1 619
	Gård	1 855	19 182
	Serviceavtal	83 808	89 548
	Förbrukningsmateriel	4 342	17 664
	Störningsjour och larm	0	3 594
	Brandskydd	21 570	0
		<b>608 630</b>	<b>640 579</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	1 188	0
	Entré/trapphus	11 279	23 938
	Lås	6 803	12 564
	VVS	27 868	3 594
	Värmeanläggning/undercentral	11 431	0
	Ventilation	0	35 259
	Elinstallationer	1 656	17 648
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 601	1 463
	Hiss	14 490	48 066
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 896
		<b>77 316</b>	<b>144 428</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	55 049	0
	Hiss	62 500	0
		<b>117 549</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	207 006	218 109
	Värme	184 209	224 204
	Vatten	110 211	100 663
	Sophämtning/renhållning	31 454	29 087
	Grovsopor	0	3 909
		<b>532 880</b>	<b>575 972</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	111 646	109 261
	Självrisk	9 500	0
	Kabel-TV	1 299	0
	Bredband	179 280	178 782
		<b>301 725</b>	<b>288 043</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 638 100</b>	<b>1 649 022</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 174	0
	Medlemsinformation	450	0
	Inkassering avgift/hyra	1 535	463
	Revisionsarvode inkl rådgivning	51 188	40 375
	Föreningskostnader	3 190	850
	Fritids- och trivselkostnader	1 911	1 032
	Förvaltningsarvode	114 029	111 544
	Förvaltningsarvoden övriga	1 000	0
	Administration	20 066	6 362
	Konsultarvode	39 825	18 764
	Övrigt	2 200	0
		<b>237 568</b>	<b>179 390</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelsearvode	96 600	95 199
	Sociala kostnader	22 582	29 912
		<b>119 182</b>	<b>125 111</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 271 572	1 271 572
	Förbättringar	6 161	6 161
		<b>1 277 733</b>	<b>1 277 733</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	209 772 415	209 772 415
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>209 772 415</b>	<b>209 772 415</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 000 834	-5 723 101
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 277 733	-1 277 733
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 278 567</b>	<b>-7 000 834</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>201 493 848</b>	<b>202 771 581</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 091 360	57 091 360
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	109 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde mark	38 000 000	31 000 000
		<b>147 000 000</b>	<b>109 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	147 000 000	109 000 000
		<b>147 000 000</b>	<b>109 000 000</b>

Föreningen erhöll 2020 bidrag från Naturvårdsverket uppgående till 89.915 SEK, vilket motsvarade 50 % av anskaffningen av laddstationer.

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	61 971	42 019
	Momsavräkning	27 015	28 095
	Klientmedel hos SBC	585 994	1 186 085
	Inkasso	3 482	0
	Räntekonto hos SBC	890 592	0
		<b>1 569 053</b>	<b>1 256 199</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	670 475	548 266
	Reservering enligt stadgar	189 709	189 709
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-67 500
	<b>Vid årets slut</b>	<b>860 184</b>	<b>670 475</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Swedbank 1,710 %	7 475 000	8 350 000	2027-02-25
	Swedbank 1,040 %	14 931 750	14 942 250	2025-03-25
	Swedbank 0,830 %	9 954 500	9 961 500	2026-02-25
	Swedbank 1,790 %	8 960 000	9 120 000	2024-04-12
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>41 321 250</b>	<b>42 373 750</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-977 500	-8 527 500	
		<b>40 343 750</b>	<b>33 846 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 433 750 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 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	108 800	107 400
	Sociala avgifter	34 465	30 887
	Ränta	70 694	84 190
	Avgifter och hyror	318 026	341 117
		<b>531 985</b>	<b>563 594</b>

## **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

På uppdrag av vår tekniska förvaltare JM@home kommer föreningen att teckna egna avtal, som JM@home tidigare ansvarat för, gällande städning, mark- och vinterunderhåll samt sophämtning.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Göran Ahlforn  
Ordförande

Thomas Edlund  
Ledamot

Marie Korsén  
Ledamot

Kerstin Stenberger  
Ledamot

Jonas Stenberger  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## *Signerat med E-signering*

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

**2023-04-06 04:39:23 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA EKEN** 769625-6432 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Göran Torsten Ahlfor

Göran Ahlfor  
Ordförande

**2023-04-05 15:16:31 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thomas Stefan Edlund

Thomas Edlund

**2023-04-06 00:17:44 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE KORSÉN

Marie Korsen  
Ledarmot

**2023-04-05 18:14:29 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kerstin Stenberger

Kerstin Stenberger

**2023-04-05 15:37:29 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Jonas Stenberger

Jonas Stenberger

**2023-04-05 16:10:02 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Eken, org.nr 769625-6432

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Eken för år 2022.

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 31 december 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## 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 Bostadsrättsföreningen Södra Eken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår professionella 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-06 04:51:50 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post