



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Eriksbergsparken 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](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Eriksbergsparken 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 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergsparkens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 35 procent. Samfälligheten förvaltar fjärrvärme, el, vatten, gator, gatubelysning, elcentral samt snöröjning.

#### Styrelsen

Viveca Loman	Ordförande
Lars Lyngsaa	Kassör
Eréne Dahlquist	Ledamot
Margareta Svensson	Ledamot
Gustav Larsson	Suppleant

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

Eréne Dahlquist, Gustav Larsson och Lars Lyngsaa.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Bo-Eric Svensson	Ordinarie Extern	Sund Revision AB
------------------	------------------	------------------

### Valberedning

Klara Eck  
Sonia Sylvén

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söderby 2:774	2000	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 7 flerbostadshus.

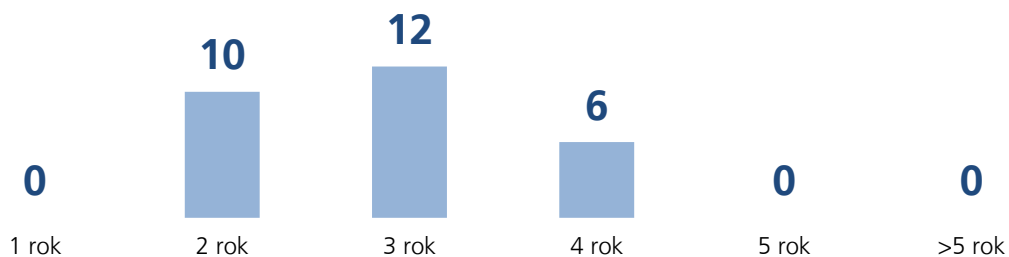
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 889 m<sup>2</sup>, varav 1 817 m<sup>2</sup> utgör boyta och 72 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Kommentar

Garage med 6 bilplatser, förråd, cykelförråd samt sophus

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Nytt grus på parkeringarna	2021
Ommålning av husfasaderna samt inoljning av trädetaljer	2021
Värmeoptimering har genomförts	2021
Tvätt av garage, förråd, sop- och cykelhus	2021
Upprustning av innergården med gräsmatta och belysning	2020 - 2021
Målning och reovering av plank vid parkeringsplatserna	2020
Byte av felaktiga vindskivor	2020
Införande av Individuell Mätning och Debitering av el och vatten	2020
Ventilationskontroll OVK	2020
Nytt trädäck med pergola på innergården	2019
Grävt upp runt husgrunderna och isolerat med duk och fyllt på singel	2019
Nya garageportar	2018
Montering av fågelnet under taken	2017
Okulär besiktning av taken	2017
Stamspolning	2017
Besiktning av husgrunderna	2017
Byte av vindskivor	2015
Ommålning av garage, sophus, förråd och cykelförråd	2015
Ventilationskontroll och stamspolning	2012
Målning av planken vid parkeringsplatserna	2012 - 2014
Ommålning av husfasader och fönsterfoder samt altandörr	2009 - 2012
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Besiktning och kontroll av taken	2022
Tvätt av taken	2022
Besiktning enligt Anticimex Trygghetspaket	2022
Kontroll av husgrunderna	2022
Stamspolning	2023
OVK	2026
Tvätt av husfasader på samtliga byggnader	2027

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
TV och Internetleverantör	ComHem/Tele2
Fastighetsjour	Securitas jourmontör
Undercentral för värme och vatten	Schneider
Fjärrvärme	Vattenfall
Parkering	Svenska PBB AB
Snöröjning	Trädgård & Plogtjänst AB
Elavtal	Jämtkraft AB

### Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

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

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

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

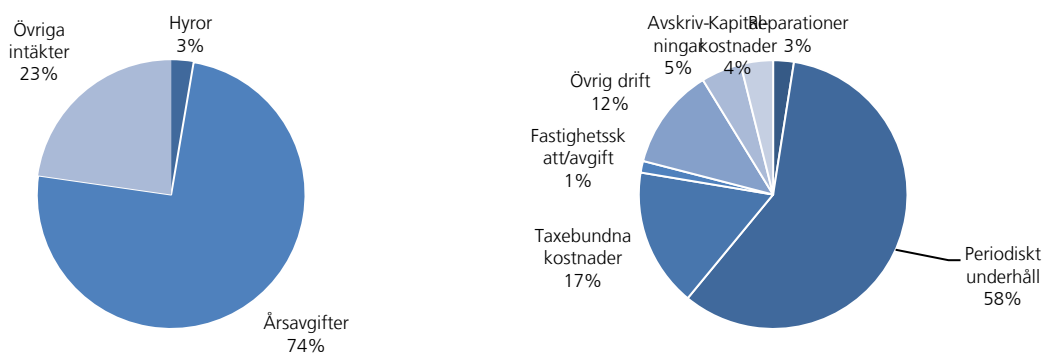
### Föreningens ekonomi

Inför ommålningen av husen togs ett lån på 2 milj. kronor. Lånet påverkade inte de boendes avgifter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>272 120</b>	<b>417 082</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 424 512	1 465 005
Finansiella intäkter	70	2
Minskning kortfristiga fordringar	21 821	0
Ökning av långfristiga skulder	1 800 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	102 558
	<b>3 246 403</b>	<b>1 567 564</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 836 051	1 430 544
Finansiella kostnader	120 921	154 368
Ökning av kortfristiga fordringar	0	27 614
Minskning av långfristiga skulder	0	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	52 398	0
	<b>3 009 370</b>	<b>1 712 526</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>509 153</b>	<b>272 120</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>237 033</b>	<b>-144 962</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ommålning av fasaden på samtliga sju bostadshus har utförts. Alla trädetaljer har oljats med lasyrolja. Garage, sophus, förråd och cykelhus har tvättats. Nytt grus har lagts på parkeringarna.

Ytterligare förbättringar på innergården genomfördes under året. Gummiarmering lades under gungställningen och både gungställningen och lekhuset bättrades på med ny färg. Elbelysning har monterats för belysning av träd och buskar och i pergolan.

Byte av reglercentral och OTC värmeoptimering för jämnare inomhustemperatur har genomförts via Samfällighetsföreningen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	585	584	584	584
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 256	6 265	6 320	6 430
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	100	33	102	100
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	93	78	94	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	27	47	44
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	64	82	108	113
Soliditet (%)	39	47	47	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 683	-271	54	188
Nettoomsättning (tkr)	1 424	1 465	1 558	1 562

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 817 m<sup>2</sup> bostäder och 72 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 289 994	0	0	6 289 994
Upplåtelseavgifter	570 000	0	0	570 000
Fond för yttre underhåll	664 273	73 554	-686 270	1 276 989
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 524 267</b>	<b>73 554</b>	<b>-686 270</b>	<b>8 136 983</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 779 882	-73 554	415 363	2 438 073
Årets resultat	-1 683 392	-1 683 392	270 907	-270 907
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 096 490</b>	<b>-1 756 946</b>	<b>686 270</b>	<b>2 167 166</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 620 757</b>	<b>-1 683 392</b>	<b>0</b>	<b>10 304 149</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 683 392
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 853 436
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 554
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 096 490</b>

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

664 273
<b>1 760 763</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 424 006	1 465 005
Övriga rörelseintäkter	Not 3	506	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 424 512</b>	<b>1 465 005</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 671 206	-1 284 882
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 514	-101 999
Personalkostnader	Not 6	-41 331	-43 663
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-151 002	-151 002
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 987 053</b>	<b>-1 581 546</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 562 541</b>	<b>-116 541</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 921	-154 368
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-120 851</b>	<b>-154 366</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 683 392</b>	<b>-270 907</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 683 392</b>	<b>-270 907</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	21 386 064	21 537 066
Maskiner	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 386 064</b>	<b>21 537 066</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 388 864</b>	<b>21 539 866</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	548 386	333 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	143 840	143 840
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>692 226</b>	<b>477 374</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		5 000	4 640
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 000</b>	<b>4 640</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>697 226</b>	<b>482 014</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 086 090</b>	<b>22 021 880</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 859 994	6 859 994
Fond för yttre underhåll	Not 13	664 273	1 276 989
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 524 267</b>	<b>8 136 983</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		2 779 882	2 438 073
Årets resultat		-1 683 392	-270 907
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>1 096 490</b>	<b>2 167 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 620 757</b>	<b>10 304 149</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 000 000	10 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 900 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 183 952	483 952
Leverantörsskulder		10 275	115 087
Skatteskulder		87 304	85 008
Övriga skulder		7 196	17 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	176 607	116 191
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 465 334</b>	<b>817 732</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 086 090</b>	<b>22 021 880</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 beläning 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	137 år	137 år
Garage/parkering	50 år	50 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 062 494	1 060 346
Hyror parkering	8 000	8 250
Hyror garage	30 240	30 240
Avgiftsreduktion självförvaltn	-19 000	-19 500
Kallvattenintäkter	21 650	20 408
Varmvattenintäkter	33 163	34 275
Elintäkter moms	95 622	103 694
Värmeintäkter	191 812	227 262
Öresutjämning	25	30
	<b>1 424 006</b>	<b>1 465 005</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Övriga intäkter	506	0
		<b>506</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	44 285	43 340
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	37 500
	Sophantering	1 036	0
	Gård	25 597	21 969
	Serviceavtal	28 461	11 924
	Förbrukningsmateriel	4 210	2 990
		<b>103 590</b>	<b>117 723</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	41 306	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 261	0
	Elinstallationer	534	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 269	0
	Fasad	24 375	2 995
	Mark/gård/utemiljö	2 375	1 406
		<b>77 120</b>	<b>4 401</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	182 053
	Elinstallationer	33 524	21 161
	Tak	0	211 802
	Fasad	1 676 750	0
	Mark/gård/utemiljö	107 757	133 905
	Garage/parkering	0	137 350
		<b>1 818 031</b>	<b>686 271</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	188 594	61 866
	Värme	174 995	147 751
	Vatten	105 600	50 955
	Sophämtning/renhållning	47 852	43 960
		<b>517 041</b>	<b>304 532</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 068	47 942
	Samfällighetsavgift	5 877	24 793
	Kabel-TV	36 659	16 740
	Bredband	19 749	39 248
		<b>111 353</b>	<b>128 723</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>44 072</b>	<b>43 232</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 671 206</b>	<b>1 284 882</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	6 300	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Föreningskostnader	450	438
	Förvaltningsarvode	75 456	71 688
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 000
	Administration	1 414	1 676
	Korttidsinventarier	1 918	195
	Konsultarvode	16 375	0
	Tidningar facklitteratur	451	902
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	4 850
		<b>123 514</b>	<b>101 999</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	35 000	37 500
	Sociala kostnader	6 331	6 163
		<b>41 331</b>	<b>43 663</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	145 002	145 002
	Förbättringar	6 000	6 000
		<b>151 002</b>	<b>151 002</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 543 000	24 543 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 543 000</b>	<b>24 543 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 005 934	-2 854 932
	Årets avskrivningar enligt plan	-151 002	-151 002
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 156 936</b>	<b>-3 005 934</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 386 064</b>	<b>21 537 066</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 469 000	4 469 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 350 000	19 350 000
	Taxeringsvärde mark	5 168 000	5 168 000
		<b>24 518 000</b>	<b>24 518 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	24 196 000	24 196 000
	Lokaler	322 000	322 000
		<b>24 518 000</b>	<b>24 518 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 625	20 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 625</b>	<b>20 625</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-20 625	-20 625
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 625</b>	<b>-20 625</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Skattekonto	44 233	42 779		
	Momsavräkning	0	23 275		
	Klientmedel hos SBC	255 103	87 347		
	Placeringskonto hos SBC	0	180 133		
	Räntekonto hos SBC	249 050	0		
		<b>548 386</b>	<b>333 534</b>		
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Samfällighetsavgift	143 840	143 840		
		<b>143 840</b>	<b>143 840</b>		
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Vid årets början	1 276 989	1 429 176		
	Reservering enligt stadgar	73 554	73 554		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-686 270	-225 741		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>664 273</b>	<b>1 276 989</b>		
<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Swedbank	1,000 %	6 000 000	6 000 000	2025-06-18
	Swedbank	0,900 %	0	383 952	Löst
	Swedbank	0,960 %	4 000 000	4 000 000	2024-06-19
	Swedbank	0,900 %	1 000 000	1 000 000	2022-06-22
	Swedbank	0,738 %	2 183 952	0	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 183 952</b>	<b>11 383 952</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 183 952	-483 952	
			<b>10 000 000</b>	<b>10 900 000</b>	

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 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	17 468 000	17 468 000



<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	11 333	572
	Avgifter och hyror	165 274	115 619
		<b>176 607</b>	<b>116 191</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutbesiktningen av fasadmålningen är inte godkänd. Visst måleriarbete saknas och kunde inte göras klart på grund av vädret. Ska avslutas under april/maj.

Tvätt av taken på samtliga byggnader ska genomföras under 2022.

Då vi har haft röta vid takfoten på några ställen anlätades en snickare för att åtgärda skadan. Snickaren har dokumenterat vissa felaktigheter på takkonstruktionen och har rekommenderat att föreningen vidtar åtgärder. En ny besiktning är beställd av oberoende besiktningsman men har inte kunnat genomföras på grund av väderleken. Denna kommer att göras så fort vädret tillåter. Om det visar sig vara ett allvarligt fel måste dessa åtgärdas inom närmaste åren.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Haninge den 15 / 5 2022




Viveca Loman  
Ordförande

Lars Lyringsåa  
Kassör



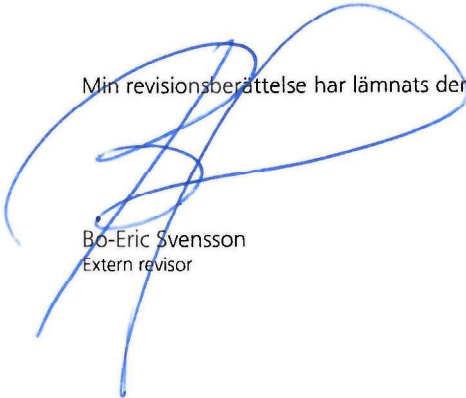
Eréne Dahlquist  
Ledamot



Margareta Svensson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2022



Bo-Eric Svensson  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Eriksbergsparken 1

Org.nr 716454-7247

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Eriksbergsparken 1 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 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 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 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 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 revisionssed 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. Risker 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.

## **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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



### *Styrelsens ansvar*

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

Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### *Revisorns ansvar*

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2022-05-16



---

Bo Svensson  
Revisor

# 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](http://www.sbc.se)