

Årsredovisning

för

Brf Ekebo

769617-3306

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Ekebo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 105 medlemmar. Under året har 11 lägenheter bytt ägare och 16 medlemmar har därav beviljats utträde och 14 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 103 medlemmar.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning kr	5 108	4 966	4 796	4 784	4 723
Resultat efter fin. poster kr	-641	76	-42	23	255
Soliditet (%)	71	72	71	71	71
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	616	594	578	578	572
Drift och förvaltning kr/kvm boendeyta	632	541	560	538	486
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	4 148	4 148	4 148	4 322	4 322
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	30	30	30	38	38
Underhållsöverskott kr	833 969	1 276 564	871 666	1 119 070	1 146 807
Underhållsöverskott kr/kvm boendeyta	125	192	131	168	172
Totala underhållsreserver i tkr	12 373	12 231	11 380	10 651	9 855

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Boendeyta uppgår till 6 652 kvm och bostadsrättsyta till 5 743 krm

ψ

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda	Upplåtelse	Fond för	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgifter	yttre	resultat	resultat	
			underhåll			
Belopp vid årets ingång	56 896	11 159	1 697	-7 356	76	62 472
Disposition av föregående års resultat:				76	-76	0
Avsättning yttre fond			241	-241		0
Nyttjande yttre fond			-416	416		0
Årets resultat					-641	-641
Belopp vid årets utgång	56 896	11 159	1 522	-7 105	-641	61 830

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 105 263
årets förlust	-641 389
	-7 746 652

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	241 200
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-691 166
i ny räkning överföres	-7 296 686
	-7 746 652

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

y

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 108 320	4 965 629
Övriga intäkter	2	86 412	98 997
Summa rörelseintäkter		5 194 732	5 064 626
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-4 462 740	-3 593 635
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-191 053	-179 140
Styrelsearvoden	8	-243 127	-243 124
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-784 192	-784 192
Summa rörelsekostnader		-5 681 112	-4 800 091
Rörelseresultat		-486 380	264 535
Finansiella poster			
Räntekostnader		-155 009	-188 581
Resultat efter finansiella poster		-641 389	75 954
Årets resultat	9	-641 389	75 954

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	80 608 546	81 392 738
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 608 546	81 392 738
Summa anläggningstillgångar		80 608 546	81 392 738
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran, kundfordringar		0	4 758
Övriga fordringar		1 073	3 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	126 934	122 483
Summa kortfristiga fordringar		128 007	131 164
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Egen bostadsrättslägenhet		2 200 000	2 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 234 789	3 648 678
Summa omsättningstillgångar		6 562 796	5 979 842
SUMMA TILLGÅNGAR		87 171 342	87 372 580

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 896 000	56 896 000
Upplåtelseavgifter		11 159 334	11 159 334
Fond för yttre underhåll		1 521 582	1 696 800
Summa bundet eget kapital		69 576 916	69 752 134
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 105 263	-7 356 435
Årets resultat		-641 389	75 954
Summa fritt eget kapital		-7 746 652	-7 280 481
Summa eget kapital		61 830 264	62 471 653
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13		
	14	15 741 515	16 825 439
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	8 083 924	7 000 000
Leverantörsskulder		879 194	453 904
Övriga skulder		6 186	2 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	630 259	619 404
Summa kortfristiga skulder		9 599 563	8 075 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 171 342	87 372 580

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

0,7% / 143 år

Fastighetsförbättringar

3,-5 % / 20-33 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll. Anger föreningens totala drift och förvaltningskostnader för löpande verksamheten per kvm.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

4

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter	3 534 998	3 408 749
Hyror bostäder	1 036 360	1 021 306
Hyror garage	201 478	203 734
Hyror p-platser	335 484	325 960
Avgift 2:a hands uthyrning	0	5 879
	5 108 320	4 965 628

Not 2 Övriga intäkter

	2021	2020
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	22 594	7 330
Fakturerade kostnader	550	335
Försäkringsersättning	60 973	89 009
Övriga intäkter	2 160	2 160
Öresavrundning	135	163
	86 412	98 997

Not 3 Fastighetsskötsel

	2021	2020
Fastghetsskötsel	375 872	337 431
Fastighetsskötsel gård	57 042	92 190
Snöröjning	0	21 375
Städning enl beställning	2 775	0
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	0	13 563
Kontroll -Tillsynsavgift	2 600	0
Förbrukningsmaterial fastighet	13 830	26 687
Förbrukningsinventarier fastighet	0	14 925
Serviceavtal	0	4 200
	452 119	510 371

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Reparation byggnad	9 461	15 996
Reparation bostäder	21 330	41 120
Reparation hyreslägenheter	4 015	29 051
Reparation gemensamma utrymmen	6 776	2 706
Reparation fasad	0	3 063
Reparation VVS	49 501	75 646
Reparation ventilation	0	2 071
Reparation elinstallationer	19 537	10 832
Reparation utemiljö	3 253	7 402
Vattenskada	568 125	1 603
Skadegörelse	888	0
Reparation portar	4 405	69 680
Reparation lås	2 077	5 755
Reparation soprum/sophus	27 675	5 188
Reparation garage/bilplatser	3 766	0
Reparation gård	1 852	0
Teknisk förvaltning	26 141	8 125
	748 802	278 238

Not 5 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll byggnad	40 727	98 160
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	223 750	0
Periodiskt underhåll mark / utemiljö	137 900	223 080
Periodiskt underhåll värmeanläggning	211 064	95 178
Periodiskt underhåll installationer	53 019	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	24 706	0
	691 166	416 418

Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2021	2020
El	163 855	118 069
Uppvärmning	1 298 228	1 156 987
Vattenkostnader	313 470	320 837
Sophämtning, sopsug, grovsopor	248 707	262 280
Försäkring	196 080	186 819
Kommunikation (TV, Tele, IT)	209 032	205 185
Fastighetsskatt	138 605	135 755
Övriga kostnader	2 676	2 676
	2 570 653	2 388 608

Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Kontorsmaterial och trycksaker	1 779	9 764
Tele och post	396	627
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	22 594	8 513
Revisionsarvoden (extern revisor)	32 500	32 000
Kostnader för styrelsemöten	0	618
Kostnader för stämma	10 390	11 850
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	96 632	96 076
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning extra	4 094	311
Övriga förvaltningskostnader	6 287	3 960
Bankkostnader	6 925	6 114
Föreningsavgifter	9 456	9 306
	191 053	179 139

Not 8 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2021	2020
Styrelsearvoden	185 000	171 000
Arvoden valberedningen	0	14 000
Sociala avgifter	58 127	58 124
	243 127	243 124

Not 9 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2021	2020
Årets resultat	-641 389	75 954
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	784 192	784 192
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	691 166	416 418
UNDERHÅLLSÖVERSKOTT	833 969	1 276 564

Byggnadsytan är 6 652 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 125 kr/kvm (192 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 047 433	88 047 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 047 433	88 047 433
Ingående avskrivningar	-6 654 695	-5 870 503
Årets avskrivningar	-784 192	-784 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 438 887	-6 654 695
Utgående redovisat värde	80 608 546	81 392 738
Taxeringsvärden byggnader	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	21 400 000
	80 400 000	80 400 000
Bokfört värde byggnader	65 065 546	65 849 738
Bokfört värde mark	15 543 000	15 543 000
	80 608 546	81 392 738

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 638	22 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 638	22 638
Ingående avskrivningar	-22 638	-22 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 638	-22 638
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	65 885	64 310
Com Hem	51 042	50 663
Bostadsrätterna	7 590	7 510
Övrigt	2 417	0
	126 934	122 483

Not 13 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,52	2022-09-21	8 083 924	8 083 924
Stadshypotek	0,48	2025-06-30	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	0,54	2023-09-30	8 741 515	8 741 515
			23 825 439	23 825 439
Kortfristig del av långfristig skuld			8 083 924	7 000 000

Lånens syfte är långfristigt men regelverket kräver numer att lån för omförhandling med slutbetalningsdatum kommande år skall klassificeras som kortfristigt.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förbetalda avgifter kvartal 1	421 677	404 654
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvode inkl soc avg	177 417	177 417
Räntor	9 619	11 182
Övrigt	1 546	6 151
	630 259	619 404

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000
	39 000 000	39 000 000

y

Upplands-Väsby 2022-03-31



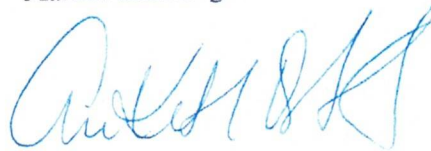
Mikael Grip
Ordförande



Markus Satokangas



Jan-Erik Wiss



Ann Catrin Blomqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-19



Ulf Johansson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Ekebo**
Org.nr. 769617-3306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekebo för år 2021-01-01— 2021-12-31. Bostadsrättsföreningens årsredovisning ingår på sidorna 9-20 i detta dokument.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den består av en åttasidig "Verksamhetsberättelse" med information om styrelsen och verksamheten. Den innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna andra information och jag gör inget uttalande avseende den.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den ovan identifierade informationen och överväga om den i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen och bedömer om informationen verkar innehålla väsentliga fel.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekebo för år 2021-01-01— 2021-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby 2022- 04-19


Ulf Johansson
Godkänd revisor

Verksamhetsberättelse för år 2021

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen förvärvade år 2009 fastigheten Ekebo 8:11 i Upplands Väsby kommun med därpå uppförda 16 st. byggnader med 95 lägenheter. Byggnadernas byggår är 1976. Fastighetens adress är Sadelgatan 87-181 i Upplands Väsby.

Fastighetens bostadsarea är 6 652 kvm (bostadsrättsyta 5 743 kvm och hyresrättsyta 909 kvm). Tomtarealen är ca 26 000 kvm.

Av föreningens samtliga 95 lägenheter är 81 upplåtna med bostadsrätt och 14 är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
56 st	34 st	5 st

Därtill kommer:

Garage	Carport	P-platser
25 st.	24 st.	55 st.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg och partners via Bostadsrätterna. Bostadsrättstillägg och styrelseansvar ingår.

Fastighetsförvaltning

Arcada AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Den tekniska förvaltningen har skötts av Renew Service enligt avtal.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret 2021 och utförda underhållsarbeten

Styrelsen har tillsammans med utvalda entreprenörer besiktigt våra hyreslägenheter. Detta för enligt det avtal som tidigare styrelse ingick med hyresgästföreningen så har man underhållsansvaret för dessa lägenheter. Styrelsen har tagit in offerter på renovering av badrum av dessa från tre olika företag. Vi har renoverat ett badrum under 2021. Rent ekonomiskt kommer vi att kunna renovera 1-2 lägenheter per år.

Föreningen har fortsatt arbetet med att dokumentera behovet för utbyte av grindar och ruttna bräder i staketen.

Föreningen tillhandahöll container för grovsopor en helg under våren och respektive hösten.

Renew Service har fått i uppdrag av föreningen att revidera den nuvarande underhållsplanen tillsammans med fastighetsansvariga. Underhållsplanen måste uppdateras löpande då nya behov kan uppkomma samt priserna förändras.

Föreningen har fortsatt samarbetet med parkeringsbolaget, Sveland Bevakning som har skyltar i vårt område. Felparkerade bilar kan anmälas hos dem dygnet runt på nummer 08-20 82 08.

Föreningen gör en uppdatering av befintliga lån när dessa löper ut. Detta innebär en förväntad besparing för föreningen. Styrelsen för en löpande dialog med Finopti angående placering av föreningens likvida medel samt lånen.

Läns-pumpning har gjorts på föreningens dagvattenbrunnar. Detta ska göras en gång om året.

Styrelsen har varit kontaktbara i främsta hand via e-post men har även en aktiv grupp på Facebook. Boappa har stängts ner då styrelsen ansåg kostnaden var onödig. Medlemmarna har även sökt upp styrelsen vid olika frågor.

Fastigheten har genomgått lagstadgad energideklaration under 2021.

Föreningen har bytt ut några ytterdörrar samt altandörrar hos boende vid behov.

Vi har påbörjat det stora utredningsarbetet med utbyte av fjärrvärmerören. En rapport från Stockholm Exergi har lett till vidare kontakter med oberoende energikonsulter för förslag till åtgärd. I samband med utredningen har flera ställdon bytts ut i undercentralen.

Ett förfrågningsunderlag för utbyte av markkulvertar och asfaltering är framtaget med hjälp av Bengt Dahlgren AB. Underlaget skickades ut i oktober till 7 entreprenörer. Tyvärr har samtliga entreprenörer tackat nej, mycket beroende på svårigheter att få fram markentreprenörer. Kostnaden för underlaget blev 211 000 kr då det är en komplicerad entreprenad.

Under året har vi reparerat vattenskador för ca 600 000 kr i bostadsrätterna. Detta är oroväckande eftersom man har vårdnadsplikt över sitt boende.

Vi planerar att sälja lägenhet 180 då vi behöver förstärka föreningens ekonomi.

Planerade åtgärder/underhåll

Underhållsplan finns som avser perioden 2014-2034. Denna har tagits fram i samarbete med SCB. Dock gör vi underhållsarbete pågående när det gäller grindar, målning, garage för att undvika större kostnader i framtiden. Som tidigare nämnt har styrelsen gett Renew Service i uppdrag att göra en översyn av underhållsplanen. Vi kommer att behöva flytta fram 2026 års åtgärder, både gällande kulvertarna och renovering av badrum.

I underhållsplanen finns följande planering:

År	Åtgärd
2021	Målning förråd. Renovering ytterdörrar
2022	Byte markkulvertar och asfaltering
2025	Renovering puts fasader
2026	VA bad och kök lgh 98-113 och 87-153
2027	VA bad och kök lgh 114-141 och 154-181
2034	Målning trä carport
2035	Målning väggar och tak i undercentral. Byte fjärrvärmecentral. Byte radiatorventiler.
2036	Omfogningstvätt tegel. Byte matning & lägenhetscentral. Byte väggstege.
2040	Renovering soprum. Byte plåttak garage.
2043	Takbeklädnad papp förråd. Byte takbeklädnad (papp)
2045	Byte expansionskärl i undercentral
2053	Renovering fönster (plåt)
2056	Utbyte kulvert. Byte värmeledningar och radiatorer

Översikt av utförda åtgärder sedan föreningen tillträdde fastigheten:

År	Åtgärd
2010	Ny fjärrvärmecentral samt målning av garagelängor
2011	Målning träfasader på bostäder
2013	Tilläggsisolering av vindar på tegelhusen samt byte av takpapp
2014	Takfläktar har bytts ut och carportar har renoverats.
2015	Målning och utbyte av brädor i staket och ovanför fönster på stenhusen.
2016	Utbyte av belysning, skadade grindar ersatts med nya.
2017	Fortsatt utbyte av grindar, staket och plank.
2018	Ny underjordisk sopstation.
2020	Beskärning och nedtagning av träd i allén och inom området. Nya ställdon i undercentralen.
Stödmur	och stensättning vid infarten. Utbyte av bänkar i området
2021	Utredning av fjärrvärmesystemet

Styrelsen informerar om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-07. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2009.

Styrelsen

Utsedd av stämman 2021-05-25

Ordinarie ledamöter

Jan-Erik Wiss	(1 år)
Ann-Kathrin Blomkvist	(1 år)
Mikael Grip	(1 år)
Markus Satokangas	(1 år)

Suppleanter

Suppleanter valda på ett (1) år: Marianne Berggren och Luigi Ferrara

Valberedning

Minna Kopsala Engström och Tomas Roos

Revisorer

Utsedda av stämman 2021-05-25

Ordinarie revisor

Ulf Johansson Godkänd revisor, Finnhammars Revisionsbyrå

Revisorssuppleant

Hans Bredberg Auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå

Föreningsfrågor

Styrelsen har genomfört 14 stycken ordinarie styrelsemöten samt 1 konstituerande möte under året. Ordinarie föreningsstämma hölls 25 maj 2021.

Firman tecknas i förening av Mikael Grip (ordförande) och Jan-Erik Wiss (kassör).

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsen har avslutat en andrahandsuthyrningar under 2021.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Arcada AB	Fastighetsekonomi
Renew Service AB	Teknisk förvaltning
Lövhagen	Sopkasuner
Söderberg och Partner	Fastighetsförsäkring
ComHem AB	Kabel-TV
Fortum	Fjärrvärme
Din El	El
Bostadsrätterna	Styrelsesupport
Renew Service	Störningsjour
Suez	Avfallsåtervinning
Lås & Nyckel i Stockholm AB	Låssmed
Finopti	Finansiell övervakning av räntor
Hyresgästföreningen	Förhandling av hyror

Information och kommunikation

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende.

Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Liten ordlista

Här finns förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i en årsredovisning.

Anläggningstillgångar	är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på bland annat föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.
Balansräkning	visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.
Förvaltningsberättelse	är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, bokslutskommentarer och noter.
Kortfristiga skulder	är skulder som föreningen ska reglera inom ett år.
Långfristiga skulder	är skulder som föreningen ska reglera efter ett till flera år.
Omsättningstillgångar	är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Dessa kan omvandlas i rena pengar inom ett år, till exempel bankmedel.
Resultaträkning	visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet har uppkommit. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt uppstår ett underskott.
Ställda panter	avser pantbrev/inteckningar, som föreningen lämnat som säkerhet för lån.
Upplupna kostnader	är kostnader som tillhör räkenskapsåret, men där föreningen inte fått någon faktura per bokslutsdagen.
Yttre fond	är en fond som styrelsen gör avsättning till enligt underhållsplanen. Denna fond ska täcka framtida underhållsbehov.

Styrelsen informerar om ekonomin

Ekonomi i korthet

Kassaflödet under året blev +0,6 mkr, ingen amortering har gjorts under året, men underhåll har genomförts för 0,7 mkr. Föreningens likviditet är fortsatt god med ca 4,2 mkr i kassan. Belåningsgraden är för närvarande 30% av taxeringsvärdet vilket jämfört med 86% som det var då föreningen bildades är tillfredsställande. Bankskulden är nu 23 mkr vilket per bostadsrättsyta är <5 000 kr/kvm, vilket betecknas som låg skuld. Intäkterna är ca 130 tkr högre än föregående år tack vare avgifts- och hyreshöjning under året. Kostnaderna har ökat med ca 850 tkr, lite upp och ner mellan olika kostnadsposter men kortfattat lägre räntekostnader, lägre fastighetsskötsel, högre taxebundna el värme mm, högre reparationer på gatorna och vattensador och högre underhållskostnader. Vilket sammantaget ger att resultatet är drygt 700 tkr lägre i år, vilket i stort sett beror på vattenskadorna som kostat 568 tkr..

Årsavgifter

Avgifterna höjdes under året med 5% från och med 2021-07-01. Årsavgifterna förändrades dessförinnan senast genom en höjning med 5% från 2020-04-01. För parkering, garage och carport har hyrorna varit oförändrade, de höjdes senast 2020-04-01 med 10%.

Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.
Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Styrelsen förhandlade med Hyresgästföreningen gällande höjning av hyrorna. Parterna kom tillsammans överens om en höjning på 1,5 % med början 2021-04-01

Finansiering av underhåll

Föreningen planerar så att ekonomin skall generera ett "underhållsöverskott" varje år, se information om årets underhållsöverskott i nyckeltalen samt i not till årets resultat. Underhållsöverskotten sparas för att klara framtida underhåll eller för att användas till årets underhåll. De sparade överskotten finns dels på bankkonto och kan dels användas för att amortera på lånen i avvaktan på att pengarna behövs.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll eller åtgärder på tre sätt:

1. Genom att föreningen själv ha sparat ihop reserverna som behövs.
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Belåningen av fastigheten 2021-12-31 uppgår till 23 825 439 kr. För att hålla nere räntekostnader och vara uppdaterad på låneinstitutens erbjudanden har styrelsen anlitat företaget Finopti för att hålla sig uppdaterad på vad som händer på lånemarknaden. Belåningen uppgår idag till 30% av taxeringsvärdet.

Föreningens ursprungliga lån vid förvärvet 2009 var 36,3 mkr och uppgick till 86% av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 80 400 000 kr, varav markvärde 21 400 000 kr och byggnaderna 59 000 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2021 har varit 1 459 kr per bostadslägenhet.