

Årsredovisning

för

Brf Ekebo

769617-3306

Räkenskapsåret

2020

Verksamhetsberättelse för år 2020

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 2020 och utförda underhållsarbeten

Effekterna och eventuell påverkan för föreningen av den pågående Coronakrisen är svårbedömda. Den skall inte påverka våra intäkter men kan eventuellt medföra juridiska kostnader och hantering om avgifts- eller hyresinbetalningar uteblir från medlemmar eller hyresgäster.

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 påbörjat renovering av 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 08-208208.

Sorteringen av matavfall är borttagen då vissa hushåll inte skötte detta utan kastade alla sopor i matavfallssorteringen. Detta innebar en straffavgift till kommunen på 100 000 kr.

Föreningen gör en refinansiering av det befintliga lånet hos Nordea till lägre räntesats. Detta innebär en förväntad besparing för föreningen. Styrelsen för en löpande dialog med Finopti angående placering av föreningens likvida medel.

Länsumpning 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, och via Boappa. Medlemmarna har även sökt upp styrelsen vid olika frågor.

Fastigheten har genomgått lagstadgad energideklaration strax efter att den bildades.

OVK Obligatorisk Ventilationskontroll behöver inte göras eftersom föreningen räknas som ett småhusområde. Dock har den genomförts i hyresrätterna inför kommande renovering. Då genomfördes även en rengöring av ventilationskanalerna.

Styrelsen har tagit in ett antal offerter för att göra om lekplatsen. Vi beslutade istället att riva det som kunde vara farligt för barn. Vi rev lekstugan och gunghästen. Gungställningen målades om och ny babygunga sattes dit.

Föreningen har bytt ut några ytterdörrar samt altandörrar hos medlemmar då de var i undermåligt skick.

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 åtgär. I samband med utredningen har flera ställdon bytts ut i undercentralen.

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 |
|------|---|
| 2020 | Ev. byte av hängrännor och stuprör |
| 2021 | Målning förråd. Renovering ytterdörrar. |
| 2025 | Renovering puts fasader |
| 2026 | VA bad och kök lgh 98-113 och 87-153. Byte VA-kulvert. |
| 2027 | VA bad och kök lgh 114-141 och 154-181. Byte utemöbler (bänkar) |
| 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. |
| 2020 | Nya ställdon i undercentralen. |
| 2020 | Utredning av fjärrvärmesystemet. |
| 2020 | Stödmur och stensättning vid infarten. |
| 2020 | Utbyte av bänkar i området. |

Styrelsen informerar om föreningen

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

Styrelsen

Utsedd av stämman 2020-05-25

Ordinarie ledamöter

| | |
|-----------------------|--------|
| Tomas Roos | (1 år) |
| Jan-Erik Wiss | (2 år) |
| Ann-Kathrin Blomkvist | (1 år) |
| Mikael Grip | (2 år) |
| Markus Satokangas | (2 år) |

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

Suppleanter

Inga suppleanter valdes

Valberedning

Ingen valberedning utsågs

Revisorer

Utsedda av stämman 2020-05-25

Ordinarie revisor

Ulf Johansson

Godkänd revisor, Finnhammars Revisionsbyrå

Revisorssuppleant

Hans Bredberg

Auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå

Föreningsfrågor

Styrelsen har genomfört 13 stycken styrelsemöten under året.
Ordinarie föreningsstämma hölls 25 maj 2020.

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrningar under 2020.

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 innehåsa 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 överlätas 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 pantar | 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 -1,5 mkr, ingen amortering har gjorts under året, men underhåll har genomförts för 0,4 mkr och föreningen har köpt in en bostadsrätt för 2,2 mkr, så exklusive inköpet av bostadsrätten var kassaflödet ca +0,7 mkr. Föreningens likviditet är fortsatt god med ca 3,6 mkr i kassan. Belåningsgraden är för närvarande 30% av taxeringsvärdet vilket jämfört med 86% som det var då föreningen bildades är mycket tillfredsställande. Bankskulden är nu 23 mkr vilket per bostadsrättsyta är <5 000 kr/kvm, vilket betecknas som låg skuld. Intäkterna är drygt 200 tkr högre än fg år tack vare avgiftshöjningen under året. Kostnaderna har ökat med ca 100 tkr, lite upp och ner mellan olika kostnadsposter men kortfattat lägre räntekostnader, högre fastighetskötsel, lägre reparationer och högre underhållskostnader. Vilket sammantaget ger att resultatet är drygt 100 tkr högre i år. Kort sagt ser ekonomin bra ut.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes under året med 5% från och med 2020-04-01. För parkering, garage och carport höjdes avgifterna med 10% från samma datum. Årsavgifterna förändrades dessförinnan senast genom en höjning med 7,4% från 2017-03-01.

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 2,1 % med början 2020-02-01

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 2020-12-31 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 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet.

Styrelsen för Brf Ekebo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året förvärvat en bostadsrättslägenhet av en medlem för att användas som evakueringsbostad vid renovering av hyreslägenheter. Finansieringen av bostadsrättslägenheten har gjorts med egna medel. Styrelsen har tillsammans med utvalda entreprenörer besiktigat föreningens hyreslägenheter för vilka föreningen har underhållsansvaret. Styrelsen har tagit in offerter på renovering av badrum för hyreslägenheterna från tre olika företag. Vi har påbörjat renovering av ett badrum under 2021. Rent ekonomiskt kommer vi att kunna renovera 1-2 lägenheter per år. Köpet av bostadsrättslägenhet redovisas bland tillgångarna som kortfristig placering då bostadsrättslägenheten är tänkt att säljas så snart renovering av hyreslägenheterna har färdigställts. Vår planerade/budgeterade renoveringstakt indikerar att lägenheten kommer innehas i min 5 år för att sedan säljas.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 104 medlemmar. Under året har 5 lägenheter bytt ägare och 6 medlemmar har därav beviljats utträde och 7 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 105 medlemmar.

| Flerårsöversikt | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning kr | 4 966 | 4 796 | 4 784 | 4 723 | 4 452 |
| Resultat efter fin. poster kr | 76 | -42 | 23 | 255 | -454 |
| Soliditet (%) | 72 | 71 | 71 | 71 | 69 |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta | 594 | 578 | 578 | 572 | 535 |
| Drift och förvaltning kr/kvm boendeyta | 541 | 560 | 538 | 486 | 488 |
| Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta | 4 148 | 4 148 | 4 322 | 4 322 | 4 653 |
| Belåningsgrad % av taxeringsvärde | 30 | 30 | 38 | 38 | 41 |
| Underhållsöverskott kr | 1 276 564 | 871 666 | 1 119 070 | 1 146 807 | 819 466 |
| Underhållsöverskott kr/kvm boendeyta | 192 | 131 | 168 | 172 | 123 |
| Totala underhållsreserver i tkr | 12 231 | 11 380 | 10 651 | 9 855 | 8 845 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

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

Förändring av eget kapital (Tkr)

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|--------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|----------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 56 896 | 11 159 | 1 456 | -7 073 | -42 | 62 396 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -42 | 42 | 0 |
| Avsättning yttre fond | | | 241 | -241 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 76 | 76 |
| Belopp vid årets utgång | 56 896 | 11 159 | 1 697 | -7 356 | 76 | 62 472 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -7 356 435 |
| årets vinst | 75 954 |
| | -7 280 481 |

behandlas så att

| | |
|--|-------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 241 200 |
| Nyttjas från fond för yttre underhåll | -416 418 |
| i ny räkning överföres | -7 105 263 |
| | -7 280 481 |

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.

✓

Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|------------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 4 965 629 | 4 795 785 |
| Övriga intäkter | 2 | 98 997 | 46 081 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 064 626 | 4 841 866 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drifts- och underhållskostnader | 3, 4, 5, 6 | -3 593 635 | -3 385 222 |
| Förvaltnings- och externa kostnader | 7 | -179 140 | -210 523 |
| Styrelsearvoden | 8 | -243 124 | -263 192 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -784 192 | -784 192 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 800 091 | -4 643 129 |
| Rörelseresultat | | 264 535 | 198 737 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -188 581 | -240 782 |
| Resultat efter finansiella poster | | 75 954 | -42 045 |
| Årets resultat | 9 | 75 954 | -42 045 |

W

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|----|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 10 | 81 392 738 | 82 176 930 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 81 392 738 | 82 176 930 |

Summa anläggningstillgångar

81 392 738

82 176 930

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Avgift och hyresfordran, kundfordringar | | 4 758 | 32 380 |
| Övriga fordringar | | 3 923 | 9 046 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 122 483 | 116 198 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 131 164 | 157 624 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------|--|-----------|---|
| Egen bostadsrättslägenhet | | 2 200 000 | 0 |
|---------------------------|--|-----------|---|

Kassa och bank

| | | | |
|----------------|--|-----------|-----------|
| Kassa och bank | | 3 648 678 | 5 158 053 |
|----------------|--|-----------|-----------|

Summa omsättningstillgångar

5 979 842

5 315 677

SUMMA TILLGÅNGAR

87 372 580

87 492 607

4

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| 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 | | 1 696 800 | 1 455 600 |
| Summa bundet eget kapital | | 69 752 134 | 69 510 934 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -7 356 435 | -7 073 190 |
| Årets resultat | | 75 954 | -42 045 |
| Summa fritt eget kapital | | -7 280 481 | -7 115 235 |
| Summa eget kapital | | 62 471 653 | 62 395 699 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13 | 16 825 439 | 23 825 439 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 14 | 7 000 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 453 904 | 693 143 |
| Övriga skulder | | 2 180 | 4 878 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 619 404 | 573 448 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 075 488 | 1 271 469 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 87 372 580 | 87 492 607 |

4

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.

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 408 749 | 3 320 562 |
| Hyror bostäder | 1 021 306 | 990 239 |
| Hyror garage | 203 734 | 216 915 |
| Hyror p-platser | 325 960 | 263 419 |
| Avgift 2:a hands uthyrning | 5 879 | 4 650 |
| | 4 965 628 | 4 795 785 |

Not 2 Övriga intäkter

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad) | 7 330 | 10 454 |
| Fakturerade kostnader | 335 | 33 482 |
| Försäkringsersättning | 89 009 | 0 |
| Övriga intäkter | 2 160 | 2 160 |
| Öresavrundning | 163 | -15 |
| | 98 997 | 46 081 |

Not 3 Fastighetsskötsel

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Fastghetsskötsel | 337 431 | 344 675 |
| Fastighetsskötsel gård | 92 190 | 68 440 |
| Snöröjning | 21 375 | 0 |
| Störningsjour | 0 | 3 164 |
| OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) | 13 563 | 0 |
| Förbrukningsmaterial fastighet | 26 687 | 13 327 |
| Förbrukningsinventarier fastighet | 14 925 | 0 |
| Serviceavtal | 4 200 | 150 |
| | 510 371 | 429 756 |

Not 4 Reparationer

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Reparation byggnad | 15 996 | 2 830 |
| Reparation bostäder | 41 120 | 37 014 |
| Reparation hyreslägenheter | 29 051 | 40 100 |
| Reparation gemensamma utrymmen | 2 706 | 0 |
| Reparation fasad | 3 063 | 0 |
| Reparation VVS | 75 646 | 13 762 |
| Reparation ventilation | 2 071 | 3 885 |
| Reparation elinstallationer | 10 832 | 26 574 |
| Reparation utemiljö | 7 402 | 2 485 |
| Vattenskada | 1 603 | 320 284 |
| Skadegörelse | 0 | 18 087 |
| Reparation portar | 69 680 | 5 313 |
| Reparation lås | 5 755 | 2 893 |
| Reparation soprum/sophus | 5 188 | 7 981 |
| Teknisk förvaltning | 8 125 | 22 662 |
| | 278 238 | 503 870 |

Not 5 Periodiskt underhåll

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Periodiskt underhåll byggnad | 98 160 | 0 |
| Periodiskt underhåll mark / utemiljö | 223 080 | 129 519 |
| Periodiskt underhåll värmeanläggning | 95 178 | 0 |
| | 416 418 | 129 519 |

Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| El | 118 069 | 126 459 |
| Uppvärmning | 1 156 987 | 1 164 788 |
| Vattenkostnader | 320 837 | 300 423 |
| Sophämtning, sopsug, grovsopor | 262 280 | 226 115 |
| Försäkring | 186 819 | 168 830 |
| Kommunikation (TV, Tele, IT) | 205 185 | 202 640 |
| Fastighetsskatt | 135 755 | 130 815 |
| Övriga kostnader | 2 676 | 2 007 |
| | 2 388 608 | 2 322 077 |

Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Kontorsmaterial och trycksaker | 9 764 | 12 483 |
| Tele och post | 627 | 2 392 |
| Pant/överlåtelse | 8 513 | 10 454 |
| Revisionsarvoden (extern revisor) | 32 000 | 27 940 |
| Kostnader för styrelsemöten | 618 | 12 490 |
| Kostnader för stämma | 11 850 | 21 017 |
| Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal | 96 076 | 94 968 |
| Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning extra | 311 | 4 590 |
| Övriga förvaltningskostnader | 3 960 | 6 144 |
| Bankkostnader | 6 114 | 6 933 |
| Föreningsavgifter | 9 306 | 11 112 |
| | 179 139 | 210 523 |

Not 8 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

| | 2020 | 2019 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 171 000 | 185 000 |
| Arvoden valberedningen | 14 000 | 15 000 |
| Sociala avgifter | 58 124 | 61 032 |
| Utbildningskostnader | 0 | 2 160 |
| | 243 124 | 263 192 |

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.

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|----------------|
| Årets resultat | 75 954 | -42 045 |
| Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader | 784 192 | 784 192 |
| Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad | 416 418 | 129 519 |
| UNDERHÅLLSÖVERSKOTT | 1 276 564 | 871 666 |

Byggnadsytan är 6 652 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 192 kr/kvm (131 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

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 88 047 433 | 88 047 433 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 88 047 433 | 88 047 433 |
| Ingående avskrivningar | -5 870 503 | -5 086 311 |
| Årets avskrivningar | -784 192 | -784 192 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 654 695 | -5 870 503 |
| Utgående redovisat värde | 81 392 738 | 82 176 930 |
| 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 | 65 849 738 | 66 633 930 |
| Bokfört värde mark | 15 543 000 | 15 543 000 |
| | 81 392 738 | 82 176 930 |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| 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

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Försäkring | 64 310 | 58 199 |
| Com Hem | 50 663 | 50 639 |
| Bostadsrätterna | 7 510 | 7 360 |
| | 122 483 | 116 198 |

✓

Not 13 Långfristiga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 0 | 23 825 439 |
| | 0 | 23 825 439 |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea | 0,52 | 2022-09-21 | 8 083 924 | 8 083 924 |
| Nordea | 0,72 | 2021-06-18 | 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 | | | 7 000 000 | 0 |

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

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Förbetalda avgifter kvartal 1 | 404 654 | 359 447 |
| Revision | 20 000 | 20 000 |
| Styrelsearvode inkl soc avg | 177 417 | 177 417 |
| Räntor | 11 182 | 16 584 |
| Sophämtning | 6 151 | 0 |
| | 619 404 | 573 448 |

Not 16 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 39 000 000 | 39 000 000 |
| | 39 000 000 | 39 000 000 |

yr

Upplands-Väsby 2021-03-20



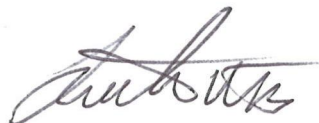
Mikael Grip
Ordförande



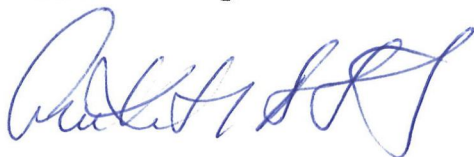
Tomas Roos



Markus Satokangas



Jan-Erik Wiss



Ann Catrin Blomqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-28



Ulf Johansson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekebo
Org.nr. 769617-3306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekebo för år 2020-01-01— 2020-12-31. Föreningens 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 2020 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekebo för år 2020-01-01—2020-12-31 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby 2021-04-28


Ulf Johansson
Godkänd revisor