



Verksamhetsberättelse för år 2018

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 20 000 kvm.

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

Garage	Carport	P-platser
25 st.	24 st.	48 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 2018 och utförda underhållsarbeten

Föreningen har fortsatt arbetet med att byta ut grindar och ruttna bräder i staketen.

Föreningen har byggt en underjordisk sopstation. Med denna förändring kommer föreningen på längre

sikt att sänka sina sopkostnader, förbättra sopsorteringen och minska risken för skadegörelse.

Styrelsen har beslutat att renovera det gamla sophuset till ett mötesrum för föreningen på längre sikt. Där kommer styrelsen kunna ha bl.a. sina styrelsemöten i framtiden. Styrelsen har även beslutat att det där ska finnas möjlighet att nyttja dusch och toalett för boende som drabbas av exempelvis vattenskada. Dessa ska installeras i anslutning till mötesrummet.

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.

Renew Service har även fått i uppdrag av styrelsen att besiktiga våra hyreslägenheter. Detta för enligt det avtal som tidigare styrelse ingick med hyresgästföreningen så har man underhållsansvaret för dessa lägenheter.

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.

Under året har föreningen forslat bort grovavfall från våra gemensamma ytor. Alla föreningens medlemmar bör tänka på att föreningens kostnader ökar på grund av detta, vilket i sin tur drabbar föreningens gemensamma ekonomi.

Hälften av lägenheterna sorterar sina avfall, detta medför en besparing på ca 10 000 kr/år. Om fler skulle göra detta skulle sophanteringskostnaderna minska ännu mer.

Under 2018 höjde inte föreningens avgifter för bostadsrätterna och parkeringar då styrelsen anser att föreningen har en stabil ekonomi.

Styrelsen förhandlade med Hyresgästföreningen gällande höjning av hyrorna. Parterna kom tillsammans överens om en höjning på 1,41 % med början 2019-01-01.

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.

Länspumpning 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. 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.

4

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.

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.

4

Styrelsen informerar om föreningen

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

Styrelsen

Utsedd av stämman 2018-06-04

Ordinarie ledamöter

Luigi Ferrara	(Omvald 2 år)
Conny Åhs	(1 år kvar)
Sohail Badami	(1 år kvar)
Mattias Olsson	(1 år kvar)

Suppleanter

Caroline Eriksson	(Nyval på 1 år)
Jesper Runcrantz	(Nyval på 1 år)

Valberedning

Utsedd av stämman 2018-06-04

Till valberedning utsågs Anna Gunterberg (sammankallande) och Mikael Grip.

Revisorer

Utsedda av stämman 2018-06-04

Ordinarie revisor

Ulf Johansson Godkänd revisor, Finnhammars Revisionsbyrå

Revisorssuppleant

Hans Bredberg Auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå

Föreningsfrågor

Styrelsen har genomfört 10 stycken styrelsemöten under året.
Ordinarie föreningsstämma hölls 4 juni 2018.

Firman tecknas i förening av Luigi Ferrara (ordförande) och Sohail Badami (kassör).

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut är antalet medlemmar i föreningen är 104 st.

Av föreningens samtliga 95 lägenheter är 81 upplåtna med bostadsrätt och 14 är hyresrätter. Mellan 2018-06 och 2019-03 har det skett 1 överlåtelser.



Andrahandsuthyrningar

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrningar under 2018.

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
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, arvas 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

4

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

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast genom en höjning med 7,4% från 1/3 2017.

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

Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll för 325 tkr (fg år 241 tkr).
Underhållskostnaderna specificeras i not 5 i årsredovisningen.

Finansiering

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

1. Genom att föreningen själv sparar ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitage (framtida underhåll).
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 2018-12-31 uppgår till 24 825 439 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 38% av taxeringsvärdet.

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

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 64 800 000 kr, varav markvärde 16 800 000 kr och byggnaderna 48 000 000 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 2018 har varit 1 337 kr per bostadslägenhet.

Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	578	572	535	530
Totala intäkter kr / kvm boendeyta	733	713	697	688
Drift och förvaltning kr/kvm boendeyta	538	486	520	454
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	4 322	4 322	4 653	5 353
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	38	38	41	50
Avskrivningar kr / kvm boendeyta	116	113	113	113
Avsättning underhållsfond kr / kvm boendeyta	29	29	27	27
Underhållsöverskott kr / kvm boendeyta	162	172	123	163
Totala underhållsreserver i tkr	10 651	9 855	8 845	4 178
<i>Bostadsrättsyta kvm</i>	<i>5 743</i>	<i>5 743</i>	<i>5 743</i>	<i>5 623</i>
<i>Boendeyta kvm</i>	<i>6 652</i>	<i>6 652</i>	<i>6 652</i>	<i>6 652</i>

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

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

Totala intäkter kr / kvm boendeyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Avskrivningar kr / kvm boendeyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm boendeyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Underhållsöverskott kr / kvm boendeyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till 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 fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

Styrelsen för Brf Ekebo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 101 medlemmar. Under året har 5 lägenheter bytt ägare och 5 medlemmar har därav beviljats utträde och 8 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 104 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 784	4 723	4 452	4 530
Resultat efter finansiella poster	23	255	-454	-232
Soliditet (%)	71	71	69	64

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	1 067	-6 963	255	62 414
Disposition av föregående års resultat:			194	61	-255	0
Årets resultat					23	23
Belopp vid årets utgång	56 896	11 159	1 261	-6 902	23	62 438

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 902 056
årets vinst	23 265
	-6 878 791
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	194 400
i ny räkning överföres	-7 073 191
	-6 878 791

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	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 784 034	4 723 218
Övriga intäkter	2	90 325	17 250
Summa rörelseintäkter		4 874 359	4 740 468
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-3 384 731	-2 982 956
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-196 744	-241 121
Styrelsearvoden	8	-242 956	-212 325
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-770 999	-755 001
Summa rörelsekostnader		-4 595 430	-4 191 403
Rörelseresultat		278 929	549 065
Finansiella poster			
Ränteintäkter		28	7
Räntekostnader		-255 692	-293 639
Summa finansiella poster		-255 664	-293 632
Resultat efter finansiella poster		23 265	255 433
Årets resultat	9	23 265	255 433

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	82 961 122	82 907 536
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	3 234
Summa materiella anläggningstillgångar		82 961 122	82 910 770
Summa anläggningstillgångar		82 961 122	82 910 770
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran, kundfordringar		0	100
Övriga fordringar		20 239	30 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	110 463	106 458
Summa kortfristiga fordringar		130 702	137 323
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 236 834	5 348 165
Summa omsättningstillgångar		5 367 536	5 485 488
SUMMA TILLGÅNGAR		88 328 658	88 396 258

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		1 261 200	1 066 800
Summa bundet eget kapital		69 316 534	69 122 134
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 902 056	-6 963 089
Årets resultat		23 265	255 433
Summa fritt eget kapital		-6 878 791	-6 707 656
Summa eget kapital		62 437 743	62 414 478
Långfristiga skulder	13		
Övriga skulder till kreditinstitut	14	24 825 439	24 825 439
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		519 039	548 450
Övriga skulder		1 877	3 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	544 560	604 890
Summa kortfristiga skulder		1 065 476	1 156 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 328 658	88 396 258

57

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

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter	3 320 936	3 282 388
Hyror bostäder	984 559	977 758
Hyror garage	212 475	209 015
Hyror p-platser	258 950	252 937
Avgift 2:a hands uthyrning	7 115	1 120
	4 784 035	4 723 218

Not 2 Övriga intäkter

	2018	2017
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	14 264	14 092
Fakturerade kostnader	100	1 049
Försäkringsersättning	73 840	0
Övriga intäkter	2 160	2 160
Öresavrundning	-39	-51
	90 325	17 250

Not 3 Fastighetsskötsel

	2018	2017
Fastghetsskötsel	357 163	213 702
Fastighetsskötsel gård	438	70 915
Snöröjning	0	25 405
Störningsjour	10 590	10 110
Förbrukningsmateriel fastighet	3 187	13 963
Städning	0	11 169
Serviceavtal	4 025	1 030
	375 403	346 294

Not 4 Reparationer

	2018	2017
Reparation byggnad	19 084	71 237
Reparation bostäder	500	0
Reparation hyreslägenheter	16 027	45 216
Reparation VVS	26 188	40 809
Reparation värmearläggning	0	16 712
Reparation ventilation	688	1 000
Reparation elinstallationer	27 043	19 824
Reparation utemiljö	21 394	24 054
Vattenskada	308 955	1 407
Skadegörelse	2 623	13 008
Reparation portar	6 693	4 418
Reparation lås	13 385	2 891
Reparation soprum/sophus	500	689
	443 080	241 265

Not 5 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Periodiskt underhåll byggnad	90 146	114 425
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	5 249	21 948
Periodiskt underhåll mark / utemiljö	229 411	0
	324 806	136 373

Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2018	2017
El	114 815	93 553
Uppvärmning	1 201 352	1 171 343
Vattenkostnader	306 532	340 303
Sophämtning, sopsug, grovsopor	165 572	227 021
Försäkring	150 813	127 215
Kommunikation (TV, Tele, IT)	172 666	171 989
Fastighetsskatt	127 015	124 925
Övriga kostnader	2 676	2 676
	2 241 441	2 259 025

Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Kontorsmaterial och trycksaker	8 663	10 889
Tele och post	4 302	2 218
Pant/överlåtelse	14 264	14 092
Revisionsarvoden (extern revisor)	29 750	27 750
Kostnader för styrelsemöten	15 400	16 319
Kostnader för stämma	13 192	27 479
Trivselkostnader	0	772
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	91 292	90 032
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning extra	622	3 031
Övriga förvaltningskostnader	700	1 359
Bankkostnader	6 729	5 927
Föreningsavgifter	7 080	9 026
Bidrag och gåvor	0	1 602
Juridiska åtgärder	4 750	30 625
	196 744	241 121

Not 8 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2018	2017
Styrelsearvoden	180 000	165 000
Sociala avgifter	56 556	47 325
Utbildningskostnad	6 400	0
	242 956	212 325

Not 9 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet 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.

	2018	2017
Årets resultat	23 265	255 433
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	770 999	755 001
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	324 806	136 373
Underhållsöverskott	1 119 070	1 146 807

Byggnadsytan är 6 652 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 162 kr/kvm (172 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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 226 082	87 226 082
Inköp	821 351	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 047 433	87 226 082
Ingående avskrivningar	-4 318 546	-3 566 779
Årets avskrivningar	-767 765	-751 767
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 086 311	-4 318 546
Utgående redovisat värde	82 961 122	82 907 536
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	16 800 000	16 800 000
	64 800 000	64 800 000
Bokfört värde byggnader	67 418 122	67 364 536
Bokfört värde mark	15 543 000	15 543 000
	82 961 122	82 907 536

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 638	22 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 638	22 638
Ingående avskrivningar	-22 638	-16 170
Årets avskrivningar		-3 234
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 638	-19 404
Utgående redovisat värde	0	3 234

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	52 432	45 950
Com Hem	50 419	42 838
Securitas	0	10 590
Bostadsrätterna	7 220	7 080
Stena Recycling	392	0
	110 463	106 458

Not 13 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	24 825 439	24 825 439
	24 825 439	24 825 439

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	0,95	2020-09-16	8 083 924	8 083 924
Nordea	0,54	2019-03-18	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	1,11	2019-09-30	9 741 515	9 741 515
			24 825 439	24 825 439

Kortfristig del av långfristig skuld

0

04

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förbetalda avgifter kvartal 1	324 874	382 025
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvoden inkl soc avg	177 417	177 417
Räntor	22 268	18 022
Sophämtning	0	7 426
	544 559	604 890

Not 16 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000
	39 000 000	39 000 000

Upplands-Väsby 2019-03-04



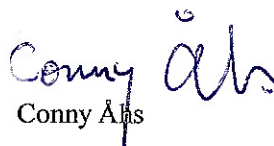
Luigi Ferrara
Ordförande



Sohail Badami



Mattias Olsson



Conny Åhs

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-25,



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 2018-01-01—2018-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 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 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. 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 2018-01-01—2018-12-31 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2019- 03-25



Ulf Johansson

Godkänd revisor