

# Årsredovisning

för

## **Brf Ekebo**

769617-3306

Räkenskapsåret

2017

# Verksamhetsberättelse för år 2017

## 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 äger 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.

### 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 2017 och utförda underhållsarbeten

Föreningen har fortsatt arbetet med att byta ut grindarna och merparten är nu utbytta. Arbetet kommer att fortsätta löpande även under år 2018 enligt prioriteringslista.

Föreningen har bytt ut planken på baksida av fastighet, där dessa har varit i mycket dåligt skick.

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 2017 har föreningen bortforslat otillättna avfall från vårt gemensamma soprum. Vi bör tänka på att kostnaderna ökar på grund av detta, vilket i sin tur drabbar våra avgifter. Soprummets golv, väggar och alla kärl tvättades vår och höst.

Styrelsen har med hjälp av Renew Service tagit in offerter för mer moderniserad sophantering. Förslaget är en underjordisk sopstation. Arbetet kommer att utföras under 2018. Syftet är att sänka föreningens kostnader kring sophantering, förbättra sopsorteringen samt minska risken för skadegörelse.

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 2017 höjde föreningen avgifterna för bostadsrätterna och parkeringar. Styrelsen förhandlade med Hyresgästföreningen gällande höjning av hyrorna. Hyresgästföreningen och styrelsen kom överens om en höjning på 1,25 procent med början 2017-01-01.

Föreningen har under året amorterat 1,9 miljoner och 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 gett i uppdrag åt Renew Service att se över underhållsplan för hyresgästernas bostäder. Arbetet med upprustningen kommer att påbörjas under våren 2018. Styrelsen har vidare tagit beslut kring att plantera buskar i slänten vid allén för att förebygga intrång.

Styrelsen har varit kontaktbar via e-post och telefon. Medlemmarna har även sökt upp styrelsen vid olika frågor.

Städdag genomfördes under våren. Föreningen tillhandahöll container för grovsopor en helg under våren respektive hösten. I samband med detta bjöd styrelsen på fika och var tillgänglig för dialog. Styrelsen inbjuder alla att delta i föreningens aktiviteter.

Fastigheten har genomgått lagstadgad energideklaration strax efter att den bildades.

OVK Obligatorisk Ventilationskontroll behöver inte göras eftersom föreningen räknas som ett småhusområde.

Vi har fått många nya medlemmar under 2017 och styrelsen gläds åt att vår förening är populär.

Ett försäkringsärende avseende en vattenskada från 2016 är fortfarande under utredning. Styrelsen för en dialog med advokat för att utreda ansvar.

Föreningen har tvingats att avsätta resurser för att hantera juridiska frågor kring en rättslig tvist om andrahandsuthyrning.

Föreningen hade en extrastämma 13 dec för att anta nya stadgar som är uppdaterade enligt förändringarna i lagen om ekonomiska föreningar. Styrelsen bjöd även på lussefika. Stadgarna antas på ordinarie årsmöte 2018.

### **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. Det planerade underhållsarbetet för utemöblerna (bänkar) är uppskjutet. Styrelsen kommer att ge Renew Service i uppdrag att göra en översyn av underhållsplanen under 2018.

**I underhållsplanen finns planering för år:**

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:**

<b>År</b>	<b>Åtgärd</b>
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.

## Styrelsen informerar om föreningen

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

### Styrelsen

Utsedd av stämman 2017-05-11

### Ordinarie ledamöter

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

### Suppleanter

Jan-Erik Wiss	(Nyval 1 år)
Nora Andersson	(Nyval 1 år)
Anna Gunterberg	(Nyval 1 år)

### Revisorer

Utsedda av stämman 2017-05-11

#### Ordinarie revisor

Ulf Johansson	Godkänd revisor
	Finnhammars Revisionsbyrå

#### Revisorssuppleant

Hans Bredberg	Auktoriserad revisor
	Finnhammars Revisionsbyrå

Valberedning utsedd av stämman 2017-05-11

Till valberedning för 2018 utsågs Ann-Kathrin Blomkvist (sammankallande) och Katarina Turkki.

### Föreningsfrågor

Styrelsen har genomfört 11 stycken styrelsemöte under året.  
Ordinarie föreningsstämma hölls 11 maj 2017.  
Extrastämma hölls 13 december 2017.

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

## 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 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.

## Medlemskap

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

## 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
SOB	Störningsjour
IL-Recykling	Avfallsåtervinning
IAL Skadejour	Slamsugning dagvattenbrunnar
Aquademica	Termofotografering



Lås & Nyckel i Stockholm AB	Låssmed
Finopti	Finansiell övervakning av räntor
Hyresgästföreningen	Förhandling av hyror

### **Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser**

Vid årets slut är antalet medlemmar i föreningen är 105 st.

Av föreningens samtliga 95 lägenheter är 81 upplåtna med bostadsrätt och 14 är hyresrätter. Mellan 2017-06 och 2018-05 har det skett 6 överlåtelser.

### **Andrahandsuthyrningar**

Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under 2017.

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.

## **Styrelsen informerar om ekonomin**

Årsavgifterna höjdes 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 reparationer för 241 tkr (fg år 513 tkr).

Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och not 5 i årsredovisningen.

### **Finansiering**

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

Genom att själv spara 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 slitaget (framtida underhåll).

Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.

Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

### **Belåning**

Föreningen har under 2017 amorterat 1 900 000 kr. Belåningen av fastigheten 2017-12-31 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.

### **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 2017 har varit 1 315 kr per bostadslägenhet.

## Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	572	535	530	528
Totala intäkter kr / kvm boendeyta	713	697	688	663
Drift och förvaltning kr/kvm boendeyta	496	520	454	462
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	4 322	4 653	5 353	5 474
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	38,3	41,2	49,8	50,2
Avskrivningar kr / kvm boendeyta	113	113	113	113
Avsättning underhållsfond kr / kvm boendeyta	27	27	27	27
Underhållsöverskott kr / kvm boendeyta	172	123	163	108
Totala underhållsreserver i tkr	9 855	8 845	4 178	3 646
Bostadsrättsyta kvm	5 743	5 743	5 623	5 563
Boendeyta kvm	6 652	6 652	6 652	6 652

Räknat om drift och förvaltning/kvm siffrorna ej jämförbara med tidigare årsredovisningar.

## 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..

*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.

*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)

*Underhållsöverskott kr / kvm boendeyta*

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver 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.

*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 2017.

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 8 lägenheter bytt ägare . 13 medlemmar har därav beviljats utträde och 9 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 101 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	4 723	4 452	4 530	4 534
Resultat efter finansiella poster	255	-454	-232	-679
Soliditet (%)	71	69	64	64

## Förändring av eget kapital (Tkr)

	<b>Inbetalda</b>	<b>Upplåtelse</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat</b>	<b>Årets</b>	<b>Totalt</b>
	<b>insatser</b>	<b>avgifter</b>		<b>resultat</b>	<b>resultat</b>	
Belopp vid årets ingång	56 896	11 159	872	-6 315	-454	<b>62 159</b>
Disposition av föregående års resultat:			194	-648	454	<b>0</b>
Årets resultat					255	<b>255</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 896</b>	<b>11 159</b>	<b>1 066</b>	<b>-6 963</b>	<b>255</b>	<b>62 414</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 963 089
årets vinst	255 433
	<b>-6 707 656</b>
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	194 400
i ny räkning överföres	-6 902 056
	<b>-6 707 656</b>

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.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 723 218	4 451 937
Övriga intäkter	2	17 250	185 737
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 740 468</b>	<b>4 637 674</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-2 982 956	-3 592 021
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-241 121	-176 156
Styrelsearvoden	8	-212 325	-213 679
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-755 001	-755 001
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 191 403</b>	<b>-4 736 857</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>549 065</b>	<b>-99 183</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		7	272
Räntekostnader		-293 639	-354 674
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-293 632</b>	<b>-354 402</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>255 433</b>	<b>-453 585</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>255 433</b>	<b>-453 585</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>255 433</b>	<b>-453 585</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	82 907 536	83 659 303
Inventarier, verktyg och installationer	11	3 234	6 468
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>82 910 770</b>	<b>83 665 771</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 910 770</b>	<b>83 665 771</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran, kundfordringar		100	0
Övriga fordringar		30 765	35 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	106 458	95 698
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>137 323</b>	<b>130 786</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 348 165	6 256 810
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 348 165</b>	<b>6 256 810</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 485 488</b>	<b>6 387 596</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 396 258</b>	<b>90 053 367</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 896 000	56 896 000
Upplåtelseavgifter		11 159 334	11 159 334
Fond för yttre underhåll		1 066 800	872 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>69 122 134</b>	<b>68 927 734</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 963 089	-6 315 104
Årets resultat		255 433	-453 585
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 707 656</b>	<b>-6 768 689</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 414 478</b>	<b>62 159 045</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	24 825 439	26 725 439
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 825 439</b>	<b>26 725 439</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		548 450	560 428
Övriga skulder		3 001	3 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	604 890	604 725
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 156 341</b>	<b>1 168 883</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 396 258</b>	<b>90 053 367</b>



## 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

	2017	2016
Årsavgifter	3 282 388	3 074 235
Hyror bostäder	977 758	980 968
Hyror garage	209 015	195 134
Hyror p-platser	252 937	201 600
Avgift 2:a hands uthyrning	1 120	0
	<b>4 723 218</b>	<b>4 451 937</b>

#### Not 2 Övriga intäkter

	2017	2016
Intäkt.överlåtelse/pant	14 092	22 698
Fakturerade kostnader	1 049	556
Försäkringsersättning	0	160 047
Övriga intäkter	2 160	2 280
Öresavrundning	-51	156
	<b>17 250</b>	<b>185 737</b>

Intäkter överlåtelse/pant motsvaras av en administrativ kostnad med motsvarande belopp.

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2017	2016
Fastghetsskötsel	213 702	103 577
Fastighetsskötsel gård	70 915	124 333
Snöröjning	25 405	69 423
Störningsjour	10 110	9 728
Förbrukningsmateriel fastighet	13 963	4 146
Städning	11 169	0
Serviceavtal	1 030	900
	<b>346 294</b>	<b>312 107</b>

### Not 4 Reparationer

	2017	2016
Reparation byggnad	71 237	81 250
Reparation bostäder	0	12 775
Reparation hyreslägenheter	45 216	25 525
Reparation VVS	40 809	6 996
Reparation värmeanläggning	16 712	1 288
Reparation ventilation	1 000	6 961
Reparation elinstallationer	19 824	3 618
Reparation utemiljö	24 054	17 500
Vattenskada	1 407	337 868
Skadegörelse	13 008	989
Reparation portar	4 418	469
Reparation lås	2 891	6 810
Reparation tvättstuga	0	1 120
Reparation soprum/sophus	689	10 015
	<b>241 265</b>	<b>513 184</b>

### Not 5 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Periodiskt underhåll byggnad	114 425	23 350
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	21 947	
Periodiskt underhåll elinstallationer	0	494 700
	<b>136 372</b>	<b>518 050</b>

### Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2017	2016
El	93 553	116 404
Uppvärmning	1 171 343	1 200 165
Vattenkostnader	340 303	309 221
Sophämtning, sopsug, grovsopor	227 021	228 010
Försäkring	127 215	100 701
Kommunikation (TV, Tele, IT)	171 989	171 043
Fastighetsskatt	124 925	120 460
Övriga kostnader	2 676	2 676
	<b>2 259 025</b>	<b>2 248 680</b>

### Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Kontorsmaterial och trycksaker	10 889	6 682
Tele och post	2 218	3 686
Pant/överlåtelse	14 092	22 698
Revisionsarvoden (extern revisor)	27 750	26 000
Kostnader för styrelsemöten	16 319	481
Kostnader för stämma	27 479	3 781
Trivselkostnader	772	262
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	90 032	86 040
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning extra	3 031	5 775
Övriga förvaltningskostnader	1 359	2 700
Bankkostnader	5 927	7 095
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	550
Föreningsavgifter	9 026	9 026
Bidrag och gåvor	1 602	1 380
Juridiska åtgärder	30 625	0
	<b>241 121</b>	<b>176 156</b>

### Not 8 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2017	2016
Styrelsearvoden	165 000	165 000
Sociala avgifter	47 325	48 679
	<b>212 325</b>	<b>213 679</b>

### 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.

	2017	2016
Årets resultat	255 433	-453 585
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	755 001	755 001
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	136 372	518 050
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>1 146 806</b>	<b>819 466</b>

Byggnadsytan är 6 652 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 172 kr/kvm (123 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

### Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 226 082	87 226 082
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 226 082</b>	<b>87 226 082</b>
Ingående avskrivningar	-3 566 779	-2 815 012
Årets avskrivningar	-751 767	-751 767
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 318 546</b>	<b>-3 566 779</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 907 536</b>	<b>83 659 303</b>
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	16 800 000	16 800 000
	<b>64 800 000</b>	<b>64 800 000</b>
Bokfört värde byggnader	67 310 536	68 116 303
Bokfört värde mark	15 543 000	15 543 000
	<b>82 853 536</b>	<b>83 659 303</b>

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 638	22 638
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 638</b>	<b>22 638</b>
Ingående avskrivningar	-16 170	-12 936
Årets avskrivningar	-3 234	-3 234
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 404</b>	<b>-16 170</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 234</b>	<b>6 468</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	45 950	35 315
Com Hem	42 838	42 535
Securitas	10 590	10 110
Bostadsrätterna	7 080	7 080
Parkeringsintäkter	0	658
	<b>106 458</b>	<b>95 698</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	0,95	2018-03-15	8 083 924	9 983 924
Nordea	0,65	2018-03-15	7 000 000	7 000 000
SHB	1,11	2018-01-30	9 741 515	9 741 515
			<b>24 825 439</b>	<b>26 725 439</b>

0 kr förfaller inom 0-5 år. 24 842 439 kr förfaller till betalning senare än 5 år.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förbetalda avgifter kvartal 1	382 025	343 078
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvoden inkl soc avg	177 417	177 417
Räntor	18 022	53 683
El	0	2 578
Sophämtning	7 426	7 969
	<b>604 890</b>	<b>604 725</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

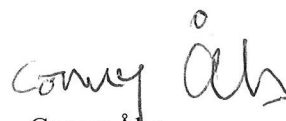
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000
	<b>39 000 000</b>	<b>39 000 000</b>

Upplands Väsby 2018-05-06


  
Luigi Ferrara

  
Sohail Badami

  
Mattias Olsson

  
Conny Åhs

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-06.

  
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 2017-01-01—2017-12-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 11-22 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 2017 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.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekebo för år 2017-01-01—2017-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2018-05-06

  
Ulf Johansson

Godkänd revisor