

# Årsredovisning

för

## Brf Ekebo

769617-3306

Räkenskapsåret

2019

# Verksamhetsberättelse för år 2019

## 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.

## Lägenhetsfördelning:

<b>2 rok</b>	<b>3 rok</b>	<b>4 rok</b>
56 st	34 st	5 st

Därtill kommer:

<b>Garage</b>	<b>Carport</b>	<b>P-platser</b>
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 2019 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.

Föreningen har under 2020 förvärvat en bostadsrätt av en medlem för att användas som evakueringslägenhet vid renovering av hyreslägenheter. Föreningen har kunnat finansiera köpet med egna medel.

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 dessa från tre olika företag och avser att påbörja renovering av en lägenhet under sommaren. 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.

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. 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. Dessa har legat på mellan 800-1 Mkr vilket vi ansett vara för dyrt. Fortsättning följer med att åtgärda lekplatsen på ett enklare sätt.

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

Föreningen har haft problem med vattenskada i en lägenhet och har åtgärdat det. Husen är i den åldern att dessa skador börjar dyka upp och då är det lämpligt att påbörja renoveringarna av hyresrätterna för att undvika extra kostnader.

Vi har asfalterat ingång till Sadelgatan som var i behov av ny beläggning. Detta delfinansierades av Väsbyhem till 25%.

### 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.

## Styrelsen informerar om föreningen

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

### Styrelsen

Utsedd av stämman 2019-05-21

#### Ordinarie ledamöter

Luigi Ferrara	Vald på två år 2018
Jan-Erik Wiss	(1 år)
Ann-Kathrin Blomkvist	(1 år)
Mikael Grip	(1 år)
Mattias Olsson	Vald på två år 2018

#### Suppleanter

Caroline Eriksson	(Nyval på 1 år)
Markus Satokangas	(1 år)

#### Valberedning

Utsedd av stämman 2019-05-21

Till valberedning utsågs Jesper erbeRunecrantz (sammankallande) och Anders Fransson.

#### Revisorer

Utsedda av stämman 2019-05-21

#### 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 21 maj 2019.

Firman tecknas i förening av Luigi Ferrara (ordförande) och Jan-Erik Wiss (kassör).

#### Medlemskap

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

#### Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

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.

Under året har fyra överlåtelse skett, varav en med inflyttning under 2020.

### **Andrahandsuthyrningar**

Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under 2019.

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, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### **Liten ordlista**

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

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



# Styrelsen informerar om ekonomin

## Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att avgifterna skall höjas med 5% från och med 2020-04-01. För parkering, garage och carport höjs avgifterna med 10% från samma datum. 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.

Styrelsen förhandlade med Hyresgästföreningen gällande höjning av hyrorna. Parterna kom tillsammans överens om en höjning på 2,1 % med början 2020-02-01

## Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll för 130 tkr (fg år 325 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 slitaget (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 2019-12-31 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 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet.

## Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	578	578	572	535
Totala intäkter kr / kvm boendeyta	728	733	713	697
Drift och förvaltning kr/kvm boendeyta	560	538	486	488
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	4 148	4 322	4 322	4 653
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	30	38	38	41
Avskrivningar kr / kvm boendeyta	118	116	113	113
Avsättning underhållsfond kr / kvm boendeyta	29	29	29	27
Underhållsöverskott kr / kvm boendeyta	131	168	172	123
Totala underhållsreserver i tkr	11 380	10 651	9 855	8 845
<i>Bostadsrättsyta kvm</i>	<i>5 743</i>	<i>5 743</i>	<i>5 743</i>	<i>5 743</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 2019.

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 bostadsrättsinnehavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

## Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 104 medlemmar. Under året har 3 lägenheter bytt ägare och 4 medlemmar har därav beviljats utträde och 4 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 104 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 796	4 784	4 723	4 452
Resultat efter finansiella poster	-42	23	255	-454
Soliditet (%)	71	71	71	69

## 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	1 261	-6 902	23	62 438
Disposition av föregående års resultat:			194	-171	-23	0
Årets resultat					-42	-42
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 896</b>	<b>11 159</b>	<b>1 455</b>	<b>-7 073</b>	<b>-42</b>	<b>62 396</b>

48

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 073 190
årets förlust	-42 045
	<b>-7 115 235</b>
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	241 200
i ny räkning överföres	-7 356 435
	<b>-7 115 235</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>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 795 785	4 784 034
Övriga intäkter	2	46 081	90 325
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 841 866</b>	<b>4 874 359</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-3 385 222	-3 384 731
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-210 523	-196 744
Styrelsearvodet	8	-263 192	-242 956
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-784 192	-770 999
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 643 129</b>	<b>-4 595 430</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>198 737</b>	<b>278 929</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	28
Räntekostnader		-240 782	-255 692
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-240 782</b>	<b>-255 664</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-42 045</b>	<b>23 265</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>-42 045</b>	<b>23 265</b>

✓

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

10

82 176 930

82 961 122

Inventarier, verktyg och installationer

11

0

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**82 176 930**

**82 961 122**

**Summa anläggningstillgångar**

**82 176 930**

**82 961 122**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgift och hyresfordran, kundfordringar

32 380

0

Övriga fordringar

9 046

20 239

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

116 198

110 463

**Summa kortfristiga fordringar**

**157 624**

**130 702**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

5 158 053

5 236 834

**Summa omsättningstillgångar**

**5 315 677**

**5 367 536**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**87 492 607**

**88 328 658**

4

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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		1 455 600	1 261 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>69 510 934</b>	<b>69 316 534</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 073 190	-6 902 056
Årets resultat		-42 045	23 265
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 115 235</b>	<b>-6 878 791</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 395 699</b>	<b>62 437 743</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	23 825 439	24 825 439
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		693 143	519 039
Övriga skulder		4 878	1 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	573 448	544 560
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 271 469</b>	<b>1 065 476</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 492 607</b>	<b>88 328 658</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

	2019	2018
Årsavgifter	3 320 562	3 320 936
Hyror bostäder	990 239	984 559
Hyror garage	216 915	212 475
Hyror p-platser	263 419	258 950
Avgift 2:a hands uthyrning	4 650	7 115
	<b>4 795 785</b>	<b>4 784 035</b>

#### Not 2 Övriga intäkter

	2019	2018
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	10 454	14 264
Fakturerade kostnader	33 482	100
Försäkringsersättning	0	73 840
Övriga intäkter	2 160	2 160
Öresavrundning	-15	-39
	<b>46 081</b>	<b>90 325</b>



### Not 3 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Fastghetsskötsel	344 675	357 163
Fastighetsskötsel gård	68 440	438
Störningsjour	3 164	10 590
Förbrukningsmateriel fastighet	13 327	3 187
Serviceavtal	150	4 025
	<b>429 756</b>	<b>375 403</b>

### Not 4 Reparationer

	2019	2018
Reparation byggnad	2 830	19 084
Reparation bostäder	37 014	500
Reparation hyreslägenheter	40 100	16 027
Reparation VVS	13 762	26 188
Reparation ventilation	3 885	688
Reparation elinstallationer	26 574	27 043
Reparation utemiljö	2 485	21 394
Vattenskada	320 284	308 955
Skadegörelse	18 087	2 623
Reparation portar	5 313	6 693
Reparation lås	2 893	13 385
Reparation soprum/sophus	7 981	500
Teknisk förvaltning	22 662	0
	<b>503 870</b>	<b>443 080</b>

### Not 5 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll byggnad	0	90 146
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	0	5 249
Periodiskt underhåll mark / utemiljö	129 519	229 411
	<b>129 519</b>	<b>324 806</b>

### Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
El	126 459	114 815
Uppvärmning	1 164 788	1 201 352
Vattenkostnader	300 423	306 532
Sophämtning, sopsug, grovsopor	226 115	165 572
Försäkring	168 830	150 813
Kommunikation (TV, Tele, IT)	202 640	172 666
Fastighetsskatt	130 815	127 015
Övriga kostnader	2 007	2 676
	<b>2 322 077</b>	<b>2 241 441</b>

### Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Kontorsmaterial och trycksaker	12 483	8 663
Tele och post	2 392	4 302
Pant/överlåtelse	10 454	14 264
Revisionsarvoden (extern revisor)	27 940	29 750
Kostnader för styrelsemöten	12 490	15 400
Kostnader för stämma	21 017	13 192
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	94 968	91 292
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning extra	4 590	622
Övriga förvaltningskostnader	6 144	700
Bankkostnader	6 933	6 729
Föreningsavgifter	11 112	7 080
Juridiska åtgärder	0	4 750
	<b>210 523</b>	<b>196 744</b>

### Not 8 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2019	2018
Styrelsearvoden	185 000	180 000
Arvoden valberedningen	15 000	0
Sociala avgifter	61 032	56 556
Utbildningskostnader	2 160	6 400
	<b>263 192</b>	<b>242 956</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.

	2019	2018
Årets resultat	-42 045	23 265
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	784 192	770 999
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	129 519	324 806
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>871 666</b>	<b>1 119 070</b>

Byggnadsytan är 6 652 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 131 kr/kvm (168 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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 047 433	87 226 082
Inköp		821 351
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 047 433</b>	<b>88 047 433</b>
Ingående avskrivningar	-5 086 311	-4 318 546
Årets avskrivningar	-784 192	-767 765
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 870 503</b>	<b>-5 086 311</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 176 930</b>	<b>82 961 122</b>
Taxeringsvärden byggnader	59 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	16 800 000
	<b>80 400 000</b>	<b>64 800 000</b>
Bokfört värde byggnader	66 633 930	67 418 122
Bokfört värde mark	15 543 000	15 543 000
	<b>82 176 930</b>	<b>82 961 122</b>

✓

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 638	22 638
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 638</b>	<b>22 638</b>
Ingående avskrivningar	-22 638	-22 638
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 638</b>	<b>-22 638</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	58 199	52 432
Com Hem	50 639	50 419
Bostadsrätterna	7 360	7 220
Stena Recycling	0	392
	<b>116 198</b>	<b>110 463</b>

### Not 13 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	23 825 439	24 825 439
	<b>23 825 439</b>	<b>24 825 439</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,95	2020-09-16	8 083 924	8 083 924
Nordea	0,77	2020-03-18	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	0,54	2023-09-30	8 741 515	9 741 515
			<b>23 825 439</b>	<b>24 825 439</b>

Kortfristig del av långfristig  
skuld

0

0

4

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förbetalda avgifter kvartal 1	359 447	324 874
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvoden inkl soc avg	177 417	177 417
Räntor	16 584	22 268
	<b>573 448</b>	<b>544 559</b>

### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under 2020 förvärvat en bostadsrätt av en medlem för att användas som evakueringslägenhet vid renovering av hyreslägenheter. Föreningen har kunnat finansiera köpet med egna medel men ökar upp belåningen i samband omsättning av lån, enligt styrelsebeslut, dels för förvärvet och dels för renovering av hyreslägenheterna.

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.

### Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000
	<b>39 000 000</b>	<b>39 000 000</b>

Upplands-Väsby 2020-04-20



Luigi Ferrara  
Ordförande



Mattias Olsson



Jan-Erik Wiss



Mikael Grip



Ann Catrin Blomqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30



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 2019-01-01—2019-12-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 10-21 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 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2019-01-01—2019-12-31 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 2020- 04-30

  
Ulf Johansson  
Godkänd revisor