

Årsbokslut för

Brf Ekebo

769617-3306

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekebo, 769617-3306, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta föreningens fastighet, samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby Kommun.

Fastigheten

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).
Tomtareal är ca 26 000 kvm.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 95 000 tkr, varav markvärde 27 000 tkr och byggnaderna 68 000 tkr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75% av marknadsvärdet på fastigheten.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2022 har varit 1 519 kr per bostadslägenhet.

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

Lägenhetsfördelning:

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

Garage	Carport	P-Platser
25 st	24 st	55 st

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partner via Bostadsrätterna.

Organisation

Ordinarie styrelseledamöter

Styrelseledamöter väljs för två år om inte annat anges.

För- och Efternamn	Funktion	Mandattid
Ronnie Hesselgren	Ordförande	2023
Minna Kopsala Engström	vice Ordförande	Utträde 2023-05-16
Linda Thörnberg	Kassör	2023
Sofie Everborg	Sekreterare	Utträde 2022-10-24
Kenneth Evaldsson	Ledamot	2023
Andreas Cederby Fransson	Ledamot eget utträde	2023
Miranda Lach Lindgren	Ledamot	2023

Suppleanter

Naz Tufiq	Tillträtt som ledamot 2022-10-24
Mehrshad Mirzaei	Tillträtt som ledamot 2023-05-16

Firmatecknare

Firmatecknare är styrelsen, två i förening Ronnie Hesselgren och Linda Thörnberg.

Revisor

Av stämman vald revisor är Ulf Johansson, Finnhammars Revisionsbyrå samt en revisorssuppleant Hans Bredberg, Finnhammars Revisionsbyrå.

Föreningsavtal

Arcada AB/Fastum	Ekonomisk Förvaltning
Renew Service AB	Teknisk Förvaltning
Lövhagen	Sopkasuner
Söderberg & Partner	Fastighetsförsäkring
ComHem	Kabel TV
Fortum	Fjärrvärme
DinEl	El
Bostadsrätterna	Medlems- och styrelsestöd
Renew Service AB	Störningsjour
Suez	Avfallshantering
Lås & Nyckel i Stockholm AB	Låssmed
Hyresgästföreningen	Förhandling av hyror

Väsentliga händelser under året

Föreningsstämma

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05, med 26 antal röstberättigade medlemmar varav 4 antal genom fullmakt.

Extra stämma hölls 2022-11-15 med 27 rösterättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt.

Extra stämman hölls för att fastställa projekt/planer för renovering.

Upplåtelser och överlåtelser

1 upplåtelse, Sadelgatan 180.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut hade föreningen 104 stycken medlemmar. Medlem är en person som äger eller är delägare av en lägenhet som föreningen upplåter med bostadsrätt.

Medlemsinformation

- Lån

Finopti, lånemäklare, har uppsagts sitt uppdrag då styrelsen anser att det finns egen kapacitet att hantera förhandlingar med banker.

- Förvaltning

En stor händelse var att vår ekonomiska förvaltare Arcada sålde sitt företag till Fastum utan att styrelsen hade något att säga till om, det blev en väldigt stökig period där alla i föreningen drabbades. Pga detta fick styrelsen lägga ut med privata pengar för att räkningar inte betalades och att ett lån nästan föll till full betalning pga Fastum. Beslut fattades att Renew Ab skulle ta Fastums plats vilket också kändes naturligt eftersom föreningen har haft gott samarbete med Renew sen många år.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 11 antal protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret 2022. Utöver dessa möten har styrelsen genomfört 6 st uppföljningsmöten.

Ombyggnad och Underhåll

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2022	Påbörjad renovering av staket
2022	Påbörjad renovering av grindar
2022	Påbörjad renovering av ytterdörrar
2022	Påbörjad renovering av altandörrar

Fjärrvärme

Efter kontakt med Exergi där renoveringsbehovet gick igenom så kom styrelsen fram till att behov föreligger i att ta tag i renoveringen av fjärrvärmen. En extrastämma utlystet 2022-11-15 där medlemmarna fick vara med och fatta det slutgiltiga beslutet om renoveringen vilket mynnade ut i att renoveringen skulle göras. Rånteläget försämrades kraftigt under denna tid och styrelsen var tvungna att skjuta lite på renoveringen för att kunna följa rånteläget och förhindra en kraftig avgiftshöjning.

Dock kvarstår planerna på att göra den fullskaliga renoveringen men med viss förskjutning. En energikonsult har tagit in och utfört/påbörjat termostatbyten i bostäderna vilket har gynnat inomhustemperaturen, detta fortsätter löpande för att alla ska få bättre boendeklimat.

Stammar

Filmning och spolning av avlopp och stammar är gjorda under hösten/vintern 2022 med positiva besked, stammar och avloppsrör är i fint skick enligt utskickat protokoll från entreprenören. Lokal som framförallt används som styrelserum har byggts detta fanns beslut om redan 2018.

OVK

genöförs vinten/våren 2023 i alla bostäder, rengöring av samtliga imkanaler utförs.

Lekplats

Besiktning av lekplatsen görs av Renew Ab våren 2023 för att säkerställa att den är funktionsduglig.

Historiskt genomfört underhåll och investeringar:

År	Åtgärd
2010	Ny fjärrvärmecentral
2010-2011	Målning av garagelängor och träfasader bostäder
2013	Tilläggsisolering av vindar på tegelhusen
2013	Byte av takpapp
2014	Takfläktar har bytts
2015-2016	Byte av grindar, plankor och staket
2018	Installation sopkasuner
2020	Stödmur och stensättning infart
2020	Byte av samtliga parkbänkar

Framtida utveckling

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat om -216 tkr.

Styrelsen har under 2022 beslutat att årsavgiften för 2023 höjs med 3 %

Planerade underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2023	Fortsatt renovering av staket
2023	Fortsatt renovering av grindar
2023	Fortsatt renovering av ytterdörrar
2023	Fortsatt renovering av altandörrar
2025	Renovering puts fasader
2026-2027	VA bad och kök

KOMMANDE ÖVRIGA INSATSER

Spolning av brunnar

Länspumpning av dagvattenbrunnarna sker under vår/sommaren, beställning pågår.

Fasadmålning

Färg är inköpt för att målning av fasader som kommer att ske fortlöpande och start sker i sommar.

Matavfall

Kommande också är att alla medlemmar måste enligt lag börja sortera matavfall, styrelsen tittar på en bra lösning för detta.

Ekonomisk översikt

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 335	5 108	4 966	4 796	4 784
Årets resultat	-307	-641	76	-42	23
Fond för yttre underhåll	1 072	1 522	1 697	1 456	1 261
Belåning, kr/kvm totalyta	4 148	4 148	4 148	4 148	4 322
Räntekänslighet %	4	5	5	5	5
Soliditet, %	71	71	72	71	71
Årsavgift bostäder, kr/kvm	654	616	594	578	578

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till underhållsfonden är en endast bokföringsmässig transaktion. Underhållsfonden är alltså inte något konto med sparade pengar.

Avsättning sker årligen och baseras på bostadsrättsföreningens årliga snittkostnad för underhåll. När ett faktiskt underhåll sker tas kostnaden från fonden.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta.

Räntekänslighet

En indikation på hur många procent intäkterna bör höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	56 896 000	11 159 334	1 521 582	-7 105 263	-641 389
Vinstdisp. enligt stämmobeslut			-449 966	-191 423	641 389
Årets resultat					-306 777
Vid årets slut	56 896 000	11 159 334	1 071 616	-7 296 686	-306 777

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämmans förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-7 296 686
Årets resultat	-306 778
	<u>-7 603 464</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-7 603 463
lanspråkstagande av underhållsfonden	689 007
Reservering till underhållsfonden	-285 000
Balanserat resultat efter disposition	<u>-7 199 456</u>

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 071 616
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-404 006
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	<u>667 610</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 335 187	5 108 320
Övriga rörelseintäkter		208 726	86 412
		<u>5 543 913</u>	<u>5 194 732</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 611 426	-3 606 828
Övriga externa kostnader	4	-278 002	-217 194
Planerat Underhåll	5	-689 006	-691 166
Fastighetsavgift		-119 982	-138 605
Styrelsearvoden		-144 257	-243 127
Avskrivningar	6	-784 192	-784 192
		<u>-5 626 865</u>	<u>-5 681 112</u>
Rörelseresultat		<u>-82 952</u>	<u>-486 380</u>
Finansiella poster			
Resultat från avyttring	7	-48 951	-
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter		1 311	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-176 185	-155 009
		<u>-306 777</u>	<u>-641 389</u>
Årets resultat		<u>-306 777</u>	<u>-641 389</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	73 807 913	74 247 096
Fastighetsförbättringar	10	6 016 441	6 361 450
Inventarier, verktyg och installationer	11	-	-
		<u>79 824 354</u>	<u>80 608 546</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>79 824 354</u>	<u>80 608 546</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 626	-
Övriga fordringar	12	600 335	1 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>130 792</u>	<u>126 934</u>
		738 753	128 007
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14		
Egen bostadsrättslägenhet		-	2 200 000
		-	<u>2 200 000</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	5 693 386	4 234 789
Summa omsättningstillgångar		<u>6 432 139</u>	<u>6 562 796</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>86 256 493</u>	<u>87 171 342</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 896 000	56 896 000
Upplåtelseavgifter		11 159 334	11 159 334
Fond för yttre underhåll		1 071 616	1 521 582
		69 126 950	69 576 916
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 296 686	-7 105 263
Årets resultat		-306 777	-641 389
		-7 603 463	-7 746 652
Summa eget kapital		61 523 487	61 830 264
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	7 000 000	15 741 515
		7 000 000	15 741 515
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		16 825 439	8 083 924
Förskott från kunder		7 893	-
Leverantörsskulder		-35 460	879 194
Övriga skulder		10 235	6 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	924 899	630 259
		17 733 006	9 599 563
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 256 493	87 171 342

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 143 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp vamed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Slutår
Byggnader	Linjär	2155
Fastighetsförbättringar	Linjär	2031-2043

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och basers på föreningens underhållsplan. Lägsta avsättningen regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Däräutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 519 kr per lägenhet.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgift, Bostad	3 757 646	3 534 998
Hysesintäkt, Bostad	1 054 495	1 036 360
Hysesintäkt, Garage	199 518	201 478
Hysesintäkt, P-Plats	323 528	335 484
	5 335 187	5 108 320

Not 3 Driftskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	398 017	375 872
Fastighetsskötsel Gård	154 746	57 042
Fastighetsreparation Bostad	59 395	27 945
Fastighetsreparation Installationer	107 432	69 038
Fastighetsreparation Gemensamma utrymmen	79 470	40 933
Fastighetsreparation Huskopp och Mark	18 085	18 332
Fastighetsreparation Övrigt	53 658	17 395
Snöröjning	2 125	-
Vattenskada	267 335	568 125
El	183 506	163 855
Uppvärmning	1 296 130	1 298 228
Vatten	342 830	313 470
Sophämtning	234 343	248 707
Kabel TV och Bredband	207 475	209 032
Fastighetsförsäkring	206 879	196 080
Övrigt	-	2 774
	3 611 426	3 606 828

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Revisionsarvode	32 500	32 500
Mäklararvode	55 000	-
Förvaltningskostnader	118 227	132 597
Bankkostnader	6 922	6 925
Medlemsavgifter	9 536	9 456
Kommunikation (Tele, post, IT)	1 369	396
Kontorsmaterial och trycksaker	42 002	12 169
Övriga externa kostnader	12 446	23 151
Summa	278 002	217 194

Not 5 Planerat Underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Utfört underhåll Bostad	94 583	223 750
Utfört underhåll Huskropp	515 168	40 727
Utfört underhåll Mark/Uttemiljö	79 255	137 900
Utfört underhåll Installationer	-	264 083
Utfört underhåll Gemensamma utrymmen	-	24 706
	689 006	691 166

Not 6 Avskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	439 183	439 183
Inventarier, verktyg och installationer	345 009	345 009
Summa	784 192	784 192

Not 7 Avyttringar

	2022-12-31	2021-12-31
Köp av bostadsrätt nummer 0180	-2 200 000	-
Försäljning	2 150 000	-
Övriga kostnader försäljning	1 049	-
Summa förlust vid avyttring	-48 951	-

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	167 375	155 009
Räntekostnader, övriga	8 810	-
Summa	176 185	155 009

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
-Vid årets början	62 757 581	62 757 581
	<u>62 757 581</u>	<u>62 757 581</u>
Ingående avskrivningar		
-Vid årets början	-4 053 485	-3 614 301
-Årets avskrivning enligt plan	-439 183	-439 183
	<u>-4 492 668</u>	<u>-4 053 484</u>
MARK	15 543 000	15 543 000
	<u>15 543 000</u>	<u>15 543 000</u>
Summa bokfört värde byggnader och mark	73 807 913	74 247 097
	<u>73 807 913</u>	<u>74 247 097</u>
Taxeringsvärde Byggnader	68 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde Mark	27 000 000	21 400 000
	<u>95 000 000</u>	<u>80 400 000</u>

Not 10 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 746 852	9 746 852
Årets anskaffning	-	-
	<u>9 746 852</u>	<u>9 746 852</u>
Ingående avskrivningar		
Vid årets början	-3 385 402	-3 040 393
Årets avskrivningar	-345 009	-345 009
	<u>-3 730 411</u>	<u>-3 385 402</u>
Summa bokfört värde fastighetsförbättringar	6 016 441	6 361 450
	<u>6 016 441</u>	<u>6 361 450</u>

Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 638	22 638
	<u>22 638</u>	<u>22 638</u>
Ingående avskrivningar		
Vid årets början	-22 638	-22 638
Årets avskrivning	-	-
	<u>-22 638</u>	<u>-22 638</u>
Summa bokfört värde inventarier	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel på skattekonto	1 423	1 073
Skattefordringar	8 071	-
Fastum avräkningskonto (Under utredning)	590 841	-
	<u>600 335</u>	<u>1 073</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	70 497	65 885
Medlemsavgift Bostadsätterna	7 700	7 590
Kabel TV och bredband	52 595	51 042
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	2 417
	<u>130 792</u>	<u>126 934</u>

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 200 000	2 200 000
Försäljning av föreningen förvärvad bostadsrätt SG 180	-2 200 000	-
	<u>-</u>	<u>2 200 000</u>

Inköp	2 200 000
Försäljning	-2 150 000
Kostnad i samband med försäljning	56 049
Förlust	<u>106 049</u>

Not 15 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	140 816	140 594
Handelsbanken	5 552 570	4 094 195
	<u>5 693 386</u>	<u>4 234 789</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsförändring	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	3975 82 89799	3,08%	2023-09-22	8 083 924	8 083 924
Stadshypotek	209909	0,54%	2023-09-30	8 741 515	8 741 515
Stadshypotek	378882	0,48%	2025-06-30	7 000 000	7 000 000
				23 825 439	23 825 439
Nästa års beräknade amortering				-	-
Nästa års låneomsättning				-16 825 439	-8 083 924
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 000 000	15 741 515
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar				39 000 000	39 000 000
				39 000 000	39 000 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	326 637	421 677
Upplupen Revision	20 000	20 000
Upplupen Styrelsearvode inkl sociala avgifter	60 679	177 417
Upplupen Ränta	64 039	9 619
Upplupen Uppvärmning	197 000	-
Upplupen kostnad vattenskada	187 857	-
Upplupen Övrigt	68 687	1 546
	924 899	630 259

Underskrifter

Upplands Väsby 2023-.....

.....
Ronnie Hesselgren
Styrelseordförande

.....
Suppleant Mehrshad Mirzaei ersätter
Ledamot Minna Kopsala Engström

.....
Linda Thörnberg

.....
Suppleant Naz Tufiq ersätter
Ledamot Sofie Everborg

.....
Kenneth Evaldsson

.....
Andreas Cederby Fransson

.....
Miranda Lach Lindgren

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-.....

.....
Ulf Johansson
Revisor Finnhammars Revisionsbyrå AB