

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Eknäs 25

Org.nr. 725000-1562

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

föreningens 75:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Eknäs 27 i Norrköping som färdigställdes år 1946 i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 28 augusti 1992. Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2020.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Jan Andersson	Ordförande	
Inger Erneberg	Sekreterare	i tur att avgå
Emelie Svensson Malmquist	Ledamot	
Magnus Rosenqvist	Ledamot	
Marita Lexander	Ledamot	i tur att avgå
Alexandra Karlsson	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Jan Andersson och Inger Erneberg, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Andreas Landin med Anette Rosenqvist som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedning har saknats.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Eknäs 27 i Norrköpings kommun med adress Holmstagatan 20. Husen färdigställdes år 1946 och innehåller elva bostäder om 813 m². Under 2011-2012 byggdes en lokal om till tre st. lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

8 st.	2 rum och kök	63 m ²
1 st.	3 rum och kök	81 m ²
1 st.	3 rum och kök	91 m ²
1 st.	4 rum och kök	137 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2011	Byte av ingående vattenledning samt dräneringsåtgärder.
2011	Postboxar monterades i trapphusen.
2012	Lägenheterna försågs med säkerhetsdörrar.
2015	Indragning av fiber och anslutning till Telia.
2016	Målning av sophus och fönster utvändigt på våning 1.
2017	Målning av fönster utvändigt på våning 2 och 3.
2017	Renovering av bastuavdelning.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
E-on	Elavtal
E-on	Fjärrvärme
Telia	Bredband, tv och IP telefoni
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Förutom löpande underhåll har inget periodiskt underhåll utförts.

Föreningen har ingen underhållsplan.

Övrig föreningsinformation

Medlemmarna i föreningen har löpande under året gemensamt utfört trappstädning samt vår- och höststädning utomhus.

Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 13 (14) varav 11 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	381	381	381	381	381
Årets resultat, tkr	106	92	71	-194	63
Balansomslutning, tkr	2 249	2 147	2 051	1 997	2 176
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	469	469	469	469	469
Driftkostnad, kr/kvm *	350	361	388	374	365
Ränta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Lån, kr/kvm	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll, tkr	1 349	1 289	1 229	1 169	1 388
Likviditet %	1051%	915%	845%	690%	882%
Soliditet %	94%	94%	94%	93%	94%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningar baseras på total lägenhetsyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1999-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 469 kr/m².

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 100	11 385	1 289 364	591 703	91 952	2 012 504
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				91 952	-91 952	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			60 000	-60 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					106 284	106 284
Belopp vid årets utgång	28 100	11 385	1 349 364	623 655	106 284	2 118 788

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	623 655
Årets resultat	106 284
Summa till stämmans förfogande	729 939

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	729 939
-----------------------------------	---------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. ↵

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	417 988	417 316
Övriga rörelseintäkter	3	7 112	2 272
Summa rörelseintäkter		425 100	419 588
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-247 852	-256 685
Övriga externa kostnader	5	-36 900	-36 887
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-34 064	-34 064
Summa rörelsekostnader		-318 816	-327 636
Rörelseresultat		106 284	91 952
Resultat efter finansiella poster		106 284	91 952
Årets resultat		106 284	91 952

Tilläggsupplysning

Årets resultat	106 284	91 952
Reservering till fond yttre underhåll	-60 000	-60 000
Överskott	46 284	31 952

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	879 747	913 812
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		879 747	913 812
Summa anläggningstillgångar		879 747	913 812
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 626	5 033
Aktuell skattefordran		2 376	2 948
Avräkningskonto HSB Östra		1 345 307	1 213 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	12 079	12 319
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 369 387	1 233 503
Summa omsättningstillgångar		1 369 387	1 233 503
SUMMA TILLGÅNGAR		2 249 134	2 147 314

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		28 100	28 100
Reservfond		11 385	11 385
Fond för yttre underhåll		1 349 364	1 289 364
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 388 849	1 328 849
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		623 655	591 703
Årets resultat		106 284	91 952
<i>Summa fritt eget kapital</i>		729 939	683 655
Summa eget kapital		2 118 788	2 012 503
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 669	37 548
Övriga skulder	8	44 688	52 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	67 990	44 787
Summa kortfristiga skulder		130 347	134 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 249 134	2 147 314

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,9 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens ekonomiska plan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 852 884 kr.

2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	380 928	380 928
Hyror	42 460	41 788
Avsättning till inre fond	-5 400	-5 400
Summa nettoomsättning	417 988	417 316

3 Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Överlåtelseavgift	1 183	0
Pantförskrivningsavgift	946	930
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	4 983	1 342
Övriga rörelseintäkter	7 112	2 272

4 Driftskostnader	2020	2019
Löpande underhåll	0	792
Elavgifter	31 046	29 178
Uppvärmningsavgifter	82 964	95 925
Vatten och avlopp	24 181	21 763
Sophämtning	9 240	8 921
Försäkringar	12 895	12 429
Kabel-tv	43 159	38 344
Fastighetsskötsel	28 648	34 186
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	15 719	15 147
Summa driftskostnader	247 852	256 685


5 Övriga externa kostnader	2020	2019
Revisionsarvoden	8 300	6 825
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	27 364	26 752
Övriga förvaltningskostnader	700	881
Möteskostnader	0	1 340
Medlemsaktiviteter	536	1 089
Summa övriga externa kostnader	36 900	36 887
Föreningen har ingen anställd personal.		
6 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1946	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 806 065	1 806 065
Ingående anskaffningsvärde mark	14 000	14 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 820 065	1 820 065
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-906 253	-872 189
Årets avskrivningar	-34 064	-34 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-940 318	-906 253
Utgående redovisat värde	879 747	913 812
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 657 000	3 657 000
Totalt taxeringsvärde	9 457 000	9 457 000
Fastighetsbeteckning: Eknäs 27		
7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 079	12 319
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 079	12 319
8 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	44 688	52 476
Summa övriga kortfristiga skulder	44 688	52 476
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	52 476	48 876
Uttag under året	-13 188	-1 800
Avsättning	5 400	5 400
Utgående värde	44 688	52 476

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 183	9 808
Förskottsbetalda hyror och avgifter	43 807	34 979
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 990	44 787

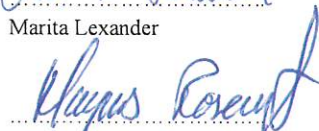
Norrköping 21-03-20


Jan Andersson


Inger Erneberg


Marita Lexander


Emelie Svensson Malmquist


Magnus Rosenqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 21-04-19



Anders Landin
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eknäs 25, org.nr 725000-1562

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eknäs 25 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eknäs 25 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

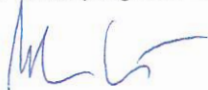
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 19 april 2021



Andreas Landin
Auktoriserad revisor

