



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna 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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Désirée Maria Elisabet Birath	Ledamot
Nils Håkan Peter Jonsson	Ledamot
Andras Istvan Lukacsi	Ledamot
Curt Mikael Wettermark	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Barbro Elisabet Emriksdotter	Ordinarie Intern
Hanna Matilda Svendsdotter Jansson	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OFFERGÅRDEN 1	1959	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via centralvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.

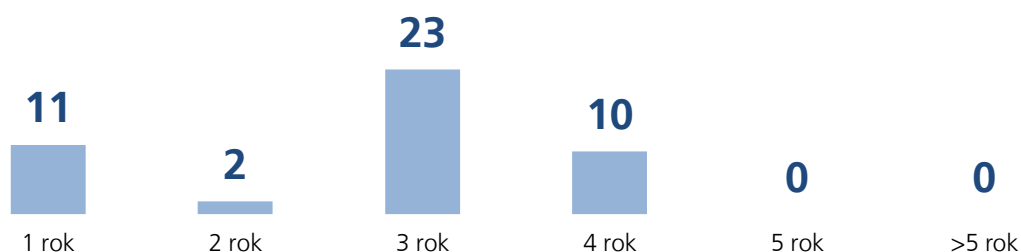
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 123 m², varav 3 123 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

2 st torkrum

mangelrum
barnvagnsrum
grovsoprum
2 st cykelförråd
bastu med relaxavdelning
styrelserum / övernattningsrum
tvättstuga

Kommentar

Återvinning av värme från torkskåp förutom från ventilationssystemet.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2019	
Byte till nya hissar	2019	
Fönsterbyte	2018	
Genomgång av fläktar	2018	
Termostater /VVS	2017	Har installerats på samtliga radiatorer
Värmeåtervinning	2017	Batterier på taket har rengjorts. Isoleringen av rören har förnyats.
Tvättstugan	2016	Ny mangel har köpts in och tvättmedelskoppar bytts ut till mögelskyddat material.
Ventilation OVK-åtgärd	2016	Byte till rätt ventilationsdon i kök och badrum. OVK ej godkänd.
Parkeringsrutor målats o vissa har breddats	2015	27 st parkeringsplatser
Tvättstugan	2015	Ny torktumlare installerad
Bergvärme och värmepumpar kompletterat med fjärrvärme har installerats	2015	5 års garanti
Rensning av frånluftskanaler	2015	Inför OVK
Spolning av stammar, underhåll	2014	
Mätning av radon	2014 - 2016	Godkänd
Målning av trapphusen	2013	
Målning av fönster och bleck	2010 - 2012	
Ultraljudsmätning av avloppsrör	2010	
Omläggning av tak	2002 - 2003	
Omputsning av fasad	1997	
Renovering av balkonger	1990	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Låssystem	2020	Utredning
Tvättstuga	2020	Byte av tvättmaskiner/torkskåp

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband / fiber
Fastighetsskötsel	Åkerlunds fastighetsförvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV- kabellleverantör	ComHem/ "8 favoriter" ingår i månadsavgiften
Hiss	Kone
Grönyteskötsel	GK Mark & Trädgård
Grovsoppantering, elektronik	Hans Andersson Recycling
Lokalvård	Sköndalskopia
Serviceavtal DRS Bergvärme	Indoor AB
Brandskydd service	Brandsäkra Hem
(Nyttjanderätt)	Telenor 2018 (Bredbandsbolaget)

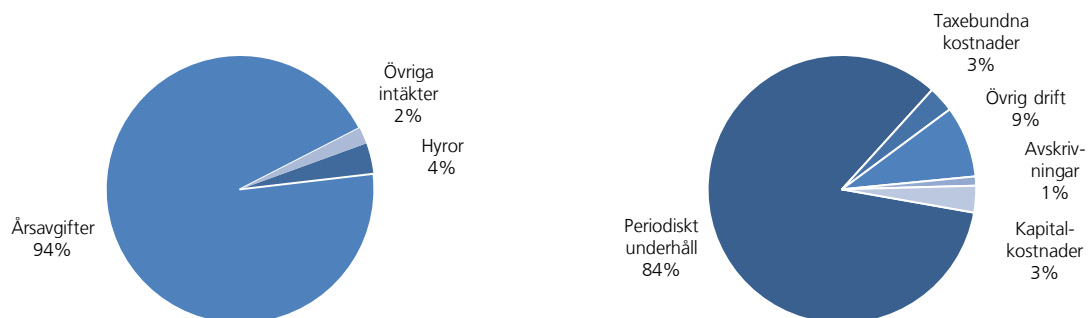
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 622 815	1 309 597
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 183 876	1 880 365
Finansiella intäkter	80	60
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 003
Ökning av långfristiga skulder	13 416 800	13 905 200
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 256 532
	15 600 756	19 043 159
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	14 210 664	13 712 398
Finansiella kostnader	471 724	131 032
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	886 511
Ökning av kortfristiga fordringar	18 917	0
Minskning av kortfristiga skulder	3 088 402	0
	17 789 708	14 729 941
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 433 863	5 622 815
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 188 953	4 313 218

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2019 genomfördes stambyte och hissarna byttes ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	659	572	496	470
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 389	5 093	640	640
Elkostnad/m ² totalyta	86	66	59	76
Värmekostnad/m ² totalyta	27	26	29	40
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	20	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	151	42	11	11
Soliditet (%)	0	0	49	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-12 662	-12 111	-218	-113
Nettoomsättning (tkr)	2 143	1 873	1 631	1 548

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 123 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	343 597	0	0	343 597
Upplåtelseavgifter	1 054 145	0	0	1 054 145
Fond för yttre underhåll	144 000	144 000	-1 185 183	1 185 183
S:a bundet eget kapital	1 541 742	144 000	-1 185 183	2 582 926
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 323 344	-144 000	-10 926 266	-253 078
Årets resultat	-12 661 652	-12 661 652	12 111 449	-12 111 449
S:a ansamlad förlust	-23 984 995	-12 805 652	1 185 183	-12 364 527
S:a eget kapital	-22 443 253	-12 661 652	0	-9 781 601

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-12 661 652
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 179 343
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-144 000</u>
summa balanserat resultat	-23 984 995

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>144 000</u>
-23 840 995

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 142 935	1 873 146
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 941	7 219
Summa rörelseintäkter		2 183 876	1 880 365
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-13 312 773	-12 906 768
Övriga externa kostnader	Not 5	-711 261	-662 558
Personalkostnader	Not 6	-186 630	-143 073
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-163 219	-148 444
Summa rörelsekostnader		-14 373 883	-13 860 842
RÖRELSERESULTAT		-12 190 008	-11 980 477
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 724	-131 032
Summa finansiella poster		-471 644	-130 972
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 661 652	-12 111 449
ÅRETS RESULTAT		-12 661 652	-12 111 449

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	3 976 977	4 140 196
Summa materiella anläggningstillgångar	3 976 977	4 140 196
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 979 777	4 142 996
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	21 278	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 446 373	5 637 686
Summa kortfristiga fordringar	3 467 651	5 637 686
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 467 651	5 637 686
SUMMA TILLGÅNGAR	7 447 428	9 780 683

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 397 742	1 397 742
Fond för yttre underhåll	Not 11	144 000	1 185 184
Summa bundet eget kapital		1 541 742	2 582 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 323 344	-253 078
Årets resultat		-12 661 652	-12 111 449
Summa fritt eget kapital		-23 984 995	-12 364 527
SUMMA EGET KAPITAL		-22 443 253	-9 781 601
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 358 800	10 870 000
Summa långfristiga skulder		24 358 800	10 870 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 963 200	5 035 200
Leverantörsskulder		229 006	3 389 099
Övriga skulder		3 260	3 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	336 415	264 716
Summa kortfristiga skulder		5 531 881	8 692 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 447 428	9 780 683

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Bastu	20 år	20 år
Markarbete	50 år	50 år
Fönster	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	2 059 421	1 785 278
	Hyror parkering	81 000	81 000
	Avgift andrahandsuthyrning	1 163	6 811
	Gästlägenhet	1 350	0
	Öresutjämning	1	56
		2 142 935	1 873 146

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	0	5 329
	Försäkringsersättning	29 000	0
	Återbäring försäkringsbolag	5 490	0
	Övriga intäkter	6 451	1 890
		40 941	7 219

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 116	57 188
	Fastighetsskötsel beställning	12 203	1 760
	Fastighetsskötsel gård beställning	43 865	31 357
	Snöröjning/sandning	35 975	35 087
	Städning enligt beställning	7 875	0
	Hissbesiktning	0	4 839
	Myndighetstillsyn	12 875	0
	Gemensamma utrymmen	539	0
	Gård	3 719	150
	Serviceavtal	29 893	27 768
	Förbrukningsmateriel	2 914	5 304
		198 974	163 453
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	3 218	0
	Tvättstuga	19 065	2 913
	Entré/trapphus	6 000	0
	Lås	7 823	8 227
	VVS	0	9 254
	Värmeanläggning/undercentral	6 419	3 000
	Ventilation	0	3 690
	Elinstallationer	0	4 770
	Hiss	6 525	22 714
	Fasad	3 134	0
	Fönster	0	7 560
	Mark/gård/utemiljö	2 296	0
	Garage/parkering	4 413	0
	Vattenskada	35 000	3 351
		93 893	65 479
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	10 315 220	9 783 500
	Lås	60 640	0
	Ventilation	70 875	0
	Hiss	1 811 700	201 300
	Fasad	72 360	0
	Fönster	0	2 068 525
		12 330 795	12 053 325
	Taxebundna kostnader		
	El	268 973	205 616
	Värme	83 318	81 121
	Vatten	52 715	60 911
	Sophämtning/renhållning	52 908	53 313
		457 914	400 961
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 302	68 891
	Kabel-TV	90 066	87 544
	Bredband	6 487	5 613
		167 855	162 048
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 342	61 502
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	13 312 773	12 906 768

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	12 891	0
	Inkassering avgift/hyra	1 113	0
	Föreningskostnader	3 228	5 763
	Styrelseomkostnader	0	515
	Fritids- och trivselkostnader	1 761	0
	Förvaltningsarvode	88 180	85 489
	Administration	2 790	530 031
	Konsultarvode	590 566	30 188
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 590	5 490
		711 261	662 558

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	50 000
	Löner	65 508	60 498
	Kostnadsersättningar	1 738	0
	Sociala kostnader	44 384	32 575
		186 630	143 073

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	24 990	24 990
	Förbättringar	113 229	98 454
	Markanläggning	25 000	25 000
		163 219	148 444

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 393 218	6 506 707
	Nyanskaffningar	0	886 511
	Utgående anskaffningsvärde	7 393 218	7 393 218
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 253 022	-3 104 578
	Årets avskrivningar enligt plan	-163 219	-148 444
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 416 241	-3 253 022
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 976 977	4 140 196
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	714 000	714 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 000 000	14 000 000
		48 000 000	37 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 000 000	37 000 000
		48 000 000	37 000 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	7 520	8 041
	Skattefordran	4 990	6 830
	Klientmedel hos SBC	2 458 423	4 647 375
	Placeringskonto hos SBC	975 440	975 440
		3 446 373	5 637 686
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 185 184	1 419 228
	Reservering enligt stadgar	144 000	111 000
	Reservering enligt tidigare beslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 185 184	-345 044
	Vid årets slut	144 000	1 185 184

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,110 %	880 000	880 000	2020-06-01
Handelsbanken	1,450 %	869 000	877 800	2021-06-30
Handelsbanken	1,450 %	237 000	239 400	2021-09-01
Handelsbanken	1,800 %	2 686 000	2 758 000	2023-04-30
Handelsbanken	0,990 %	4 000 000	5 000 000	2020-03-18
Handelsbanken	1,450 %	6 150 000	6 150 000	2022-10-30
Handelsbanken	2,110 %	7 500 000	0	2029-01-30
Handelsbanken	1,840 %	7 000 000	0	2027-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		29 322 000	15 905 200	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 963 200	-5 035 200	
		24 358 800	10 870 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 906 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	30 800 000	30 800 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Löner	9 249	0
Arvoden	75 000	50 000
Sociala avgifter	25 503	15 710
Ränta	45 506	17 414
Avgifter och hyror	181 157	176 908
Semesterskuld	0	4 684
	336 415	264 716

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Maskinerna i tvättstugan kommer att bytas.


Ventilationsfläktarna kommer att bytas under året.

Styrelsens underskrifter

SKÖNDAL den / 2020



Désirée Maria Elisabet Birath
Ledamot



Nils Håkan Peter Jonsson
Ledamot



Andras Istvan Lukacs
Ledamot



Curt Mikael Wettermark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/14 2020



Barbro Elisabet Emriksdotter
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen EKEN nr 25

Org.nr. 702000-4458

Jag har haft möjlighet att följa styrelsens arbete med förvaltningen under året. Nu har jag även granskat årsredovisningen och räkenskaperna för år 2019.

Granskningen har upprättats enligt bostadsrättslagen.

Jag tillstyrker

förslaget till resultatdisposition

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rekommendation:

Jag föreslår att styrelsen för att underlätta sitt arbete kompletterar beslutsprotokollen med en balanslista över önskade (felanmälda) och planerade underhållsarbeten. Den bör uppdateras i samband med varje styrelsemöte.

Sköndal den 2 april 2020



Barbro Emriksdotter

Intern revisor, ordinarie

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 059 000	2 059 421	2 050 000
Hyror parkering	81 000	81 000	81 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 163	0
Gästlägenhet	0	1 350	0
Öresutjämning	0	1	0
Försäkringsersättning	0	29 000	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 490	0
Övriga intäkter	0	6 451	0
	2 140 000	2 183 876	2 131 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-52 000	-49 116	-49 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-12 203	-22 000
Fastighetskötsel gård beställning	-48 000	-43 865	-38 000
Snöröjning/sandning	-42 000	-35 975	-41 000
Städning enligt beställning	0	-7 875	0
Hissbesiktning	-2 300	0	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-12 875	-15 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	-539	-8 000
Gård	-1 000	-3 719	-1 000
Serviceavtal	-29 000	-29 893	-35 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-2 914	-8 000
Brandskydd	0	0	-5 000
	-199 300	-198 974	-225 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-102 000	0	-100 000
Brf Lägenheter	0	-3 218	0
Tvättstuga	0	-19 065	0
Entré/trapphus	0	-6 000	0
Lås	0	-7 823	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 419	0
Hiss	0	-6 525	0
Fasad	0	-3 134	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 296	0
Garage/parkering	0	-4 413	0
Vattenskada	0	-35 000	0
	-102 000	-93 893	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	-10 315 220	-50 000
Lås	-100 000	-60 640	0
Stambyte	0	0	-8 100 000
Ventilation	0	-70 875	0
Hiss	0	-1 811 700	-2 000 000
Fasad	0	-72 360	0
Fönster	0	0	-130 000
	-150 000	-12 330 795	-10 280 000
Taxebundna kostnader			
El	-214 000	-268 973	-194 000
Värme	-85 000	-83 318	-95 000
Vatten	-61 000	-52 715	-61 000
Sophämtning/renhållning	-56 000	-52 908	-50 000
Grovsopor	0	0	-12 000
	-416 000	-457 914	-412 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-71 302	-50 000
Kabel-TV	-83 000	-90 066	-83 000
Bredband	-6 000	-6 487	-6 000
	-149 000	-167 855	-139 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-63 383	-63 342	-63 000
	-63 383	-63 342	-63 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-12 891	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 113	0
Föreningskostnader	-6 000	-3 228	-5 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 761	-2 000
Förvaltningsarvode	-90 000	-88 180	-135 000
Administration	-6 000	-2 790	-10 000
Konsultarvode	0	-590 566	-230 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 142	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 590	-6 000
	-115 000	-711 261	-394 000
Personalkostnader			
Lön	0	-9 249	0
Lön - lokalvård	-61 000	-56 259	-60 000
Styrelsearvode	-75 000	-74 200	-50 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-800	0
Bilersättning skattefri	0	-1 738	0
Arbetsgivaravgifter	-44 000	-44 384	-35 000
	-180 000	-186 630	-145 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-25 000	-24 990	-25 000
Förbättringar	-170 000	-113 229	-92 000
Markanläggning	-25 000	-25 000	-25 000
	-220 000	-163 219	-142 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 594 683	-14 373 883	-11 900 000
RÖRELSERESULTAT	545 317	-12 190 008	-9 769 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	80	0
Låneräntor	-400 000	-471 724	-400 000
	-400 000	-471 644	-400 000
RESULTAT	145 317	-12 661 652	-10 169 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE