



Årsredovisning 2019

Brf Ekstubben 1

Org. 769602-9797

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Åminnevägen 19, 114 18 Stockholm
Mail: ordf@ekstubben1.se (ordförande)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Ekstubben 1 i Stockholms kommun förvärvades 2010-02-04.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Åminnesvägen 19 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1935 och har värdeår 1935.

Tomt finns till fastigheten då föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 903 kvm, varav 854 kvm utgör lägenhetsyta och 49 kvm lokalyta. I föreningen finns 6 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut parkeringar till de boende men hyr även ut parkeringar externt.

Lägenhetsfördelning

6 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 12 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan avser föreningen att ta fram.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ny värmepump	2017
Inköp gräsklippare	2016
Nedtagning träd	2015
Plantering	2014
Byte cirkulationspump och elpatron	2014
Trapphus, målning, el	2011-2012
Tvättstuga	2011-2012
Stambyte	2011-2012
Dränering	2011
Gårdsplanering	2011

Ekonomisk förvaltning har föreningen genom avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-03-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-06-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-02-16. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antlet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 15 st. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 16. Under året har 1 överlåtelse skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningen har vid årets slut 1 bostads-hyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bo Nordén	ledamot/ordf
Anna-Maria Hallberg	ledamot
Jana Söderbeg	ledamot
Jeanette Walldén	ledamot
Camilla Svensson	suppleant

Till **revisor** har Karin Ljungkvist valts.

Valberedningen består av Gunn Berglund och Hanna Wilkinsson varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 st. Huvudsyfte har varit den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar har antagits av Årsstämman. Styrelsen har främst fokuserat på förvaltningsarbeten som har utförts under året. Cykelställ samt robotgräsklippare har installerats. Alla ytterfönster har kittats om och kommer att målas under 2020. Process om ny ytterdörr till medlem har avslutats. Behovsanalys för framtagandet av underhållsplan av kommande reoveringar av bla fönster utvändigt, balkonger på fastigheten samt ny ingångsdörr. OVK-besiktning utfört utan anmärkningar. Radonmätning genomfört med åtgärdsplan för 2020. Markarbeten genomfört som garantitjänst av Stockholm Gas pga att utebelysningen ej fungerade efter grävarbeten vid gasläckaget sommaren 2018. Parkeringspolicy med avgifter har uppdaterats 2019-01-01. Anlitat extern hjälp för styrelsens arbetsuppgifter fram till 07/19.

Föreningens årliga gemensamma städdagar, vår och höst, har haft god uppslutning.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet är sämre än 2018 vilket till största delen beror på ökade kostnader för yttre skötsel och konsultarvoden.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 ökat något vilket beror på högre räntenivåer.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 200 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Ny port	2020	100
Plantering av häck som avgränsning	2020	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 673 612	418 370	-1 814 869	101 854	19 378 967
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		66 171	-66 171		
lanspråktagande yttre fond					
Balanseras i ny räkning			101 854	-101 854	
Årets resultat				-121 910	-121 910
Belopp vid årets utgång	20 673 612	484 541	-1 779 186	-121 910	19 257 057

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	794	845	781	789	778
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-122	102	4	9	-134
Soliditet, %	65,0	65,0	64,7	65,0	65,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	734	734	726	699	699
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 571	12 648	12 725	12 802	12 879
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	25 366	25 366	25 366	25 366	25 366
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,25	1,11	1,71	1,77	1,98
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,6	35,5	35,4	35,3	35,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 779 186
Årets resultat	-121 910
	<hr/>
	-1 901 096
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	66 171
I ny räkning överföres	-1 967 267
	<hr/>
	-1 901 096

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 673 612	418 370	-1 814 869	101 854	19 378 967
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond		66 171	-66 171		
lanspråktagande yttre fond					
Balanseras i ny räkning			101 854	-101 854	
Årets resultat				-121 910	-121 910
Belopp vid årets utgång	20 673 612	484 541	-1 779 186	-121 910	19 257 057

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	794	845	781	789	778
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-122	102	4	9	-134
Soliditet, %	65,0	65,0	64,7	65,0	65,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	734	734	726	699	699
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 571	12 648	12 725	12 802	12 879
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	25 366	25 366	25 366	25 366	25 366
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,25	1,11	1,71	1,77	1,98
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,6	35,5	35,4	35,3	35,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 779 186
Årets resultat	-121 910
	<hr/>
	-1 901 096
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	66 171
I ny räkning överföres	-1 967 267
	<hr/>
	-1 901 096

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	793 688	833 326
Övriga rörelseintäkter		0	11 875
Summa rörelsens intäkter m.m.		793 688	845 201
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-399 119	-313 416
Övriga externa kostnader	4	-104 216	-52 090
Personalkostnader		-22 632	-990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-261 194	-261 194
Summa rörelsens kostnader		-787 161	-627 690
Rörelseresultat		6 527	217 511
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-128 437	-115 657
Summa finansiella poster		-128 437	-115 657
Resultat efter finansiella poster		-121 910	101 854
Årets resultat		-121 910	101 854

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	28 760 653	29 021 847
Summa materiella anläggningstillgångar		28 760 653	29 021 847
Summa anläggningstillgångar		28 760 653	29 021 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 356
Övriga fordringar		8 483	8 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	10 108	28 226
Summa kortfristiga fordringar		18 591	40 605
Kassa och bank		855 996	729 299
Summa omsättningstillgångar		874 587	769 904
SUMMA TILLGÅNGAR		29 635 240	29 791 751

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

20 673 612

20 673 612

Yttre fond

484 541

418 370

Summa bundet eget kapital

21 158 153

21 091 982

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 779 186

-1 814 869

Årets resultat

-121 910

101 854

Summa fritt eget kapital

-1 901 096

-1 713 015

Summa eget kapital

19 257 057

19 378 967

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

10 182 293

10 245 053

Summa långfristiga skulder

10 182 293

10 245 053

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

7

62 760

62 760

Leverantörsskulder

-10 644

34 373

Aktuell skatteskuld

2 272

1 957

Övriga skulder

13 542

885

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

127 960

67 756

Summa kortfristiga skulder

195 890

167 731

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 635 240

29 791 751

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 527	217 511
Avskrivningar	261 194	261 194
Erlagd ränta	-128 437	-115 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	139 284	363 048
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 356	-1 956
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	17 658	3 169
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-45 017	-16 537
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	73 176	-11 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	189 457	336 365
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-62 760	-62 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-62 760	-62 760
Förändring av likvida medel	126 697	273 605
Likvida medel vid årets början	729 299	455 695
Likvida medel vid årets slut	855 996	729 299

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Redovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 1 %

Fastighetsförbättringar 2-5 %

Markanläggningar 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter	598 416	598 416
	Hyresintäkter bostäder	53 988	53 988
	Hyresintäkter lokaler	57 552	88 200
	Hyresintäkter parkering	47 740	37 660
	Kabel TV	33 924	33 924
	Övriga intäkter och ersättningar	2 068	33 013
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	793 688	845 201

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Städ/snöröjning	26 345	29 789
	Fastighetsel	116 176	102 976
	Gas	5 136	7 819
	Vatten/avlopp	24 512	24 197
	Sophantering	5 785	10 444
	Reparation/underhåll	73 693	40 397
	Övriga kostnader	102 766	55 496
	Försäkring	18 575	18 347
	Fastighetsskatt	26 131	23 951
	Summa driftkostnader	399 119	313 416

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	32 680	38 202
	Revisionsarvode	10 000	0
	Konsultarvoden	30 440	0
	Övriga kostnader	31 096	13 888
	Summa övriga externa kostnader	104 216	52 090

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	31 068 124	31 068 124
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 068 124	31 068 124
	Ingående avskrivningar	-2 046 277	-1 785 083
	Årets avskrivningar	-261 194	-261 194
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 307 471	-2 046 277
	Utgående redovisat värde	28 760 653	29 021 847
	Redovisat värde byggnader	14 270 186	14 521 067
	Redovisat värde markanläggningar	119 423	129 736
	Redovisat värde mark	14 371 044	14 371 044
	Summa redovisat värde	28 760 653	29 021 847
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	28 823 000	22 057 000
	varav byggnader:	12 836 000	10 046 000

NOTER

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	8 375	8 170
	Förutbetald försäkringspremie	1 733	20 056
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 108	28 226

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år	62 760	62 760
	Amortering inom 2 till 5 år	251 040	251 040
	Amortering efter 5 år	9 805 733	9 931 253
	Summa långfristiga skulder	10 182 293	10 245 053

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2022-12-28	1,45		2 537 051
SEB	2020-12-28	1,13	62 760	2 770 951
SEB	2021-12-28	1,28		2 537 051
SEB	2020-12-28	1,13		2 200 000
SEB	2020-01-28	1,38		200 000
Summa			62 760	10 245 053
Avgår kortfristig del				62 760
Summa långfristiga skulder				10 182 293

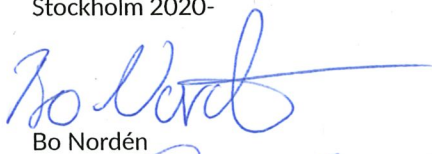
Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	60 709	45 916
	Upplupna räntekostnader	721	1 349
	Upplupna styrelse revisionskostnader	5 000	0
	Upplupna driftskostnader	61 530	20 491
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 960	67 756

NOTER

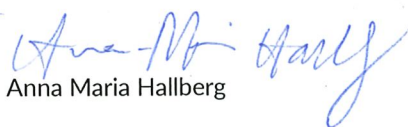
Övriga noter

Not 9	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>10 611 153</u>	<u>10 611 153</u>
	Summa ställda säkerheter	10 611 153	10 611 153

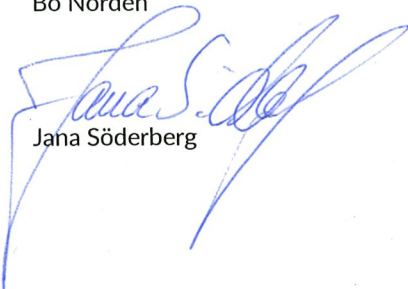
Stockholm 2020-



Bo Nordén



Anna Maria Hallberg



Jana Söderberg

Jeanette Walldén

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{20/4} 2020.



Karin Ljungkvist

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekstubben 1 den 11 maj 2020


Undertecknad har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ekstubben 1 för räkenskapsåret den 1 januari till och med den 31 december 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att på grundval av min revision uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de låtit upprätta årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/redovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och gör de dispositioner som framgår av förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Stockholm den 20 april 2020


Karin Ljungkvist
Föreningens revisor