

# 2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ekehjelmstorget



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ekehjelmstorget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug inom Södra Station. Föreningens andel är 2,59 procent. Samfälligheten förvaltar rörsystem, sopcentral samt transport till upparbetning.

#### Styrelsen

Camilla Elisabeth Ekstedt	Ledamot
Eva Charlotta Höjer	Ledamot
Peter Angelo Löfgren-Russo	Ledamot
Annika Oldmark	Ledamot
Lars Johan Richt	Ledamot
Jan Anders Wester	Ledamot
Jan Celarek	Suppleant
Hanna Sara Mulugeta Börjesson	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Celarek, Peter Angelo Löfgren-Russo, Hanna Sara Mulugeta Börjesson, Lars Johan Richt och Jan Anders Wester.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Marie Nordlander  
Ole Deurell

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Parameter Revision AB  
Parameter Revision AB

### Valberedning

Petrus Bohm  
Maria Vendel  
Gun Westerman

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Dykåret Mindre 11	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

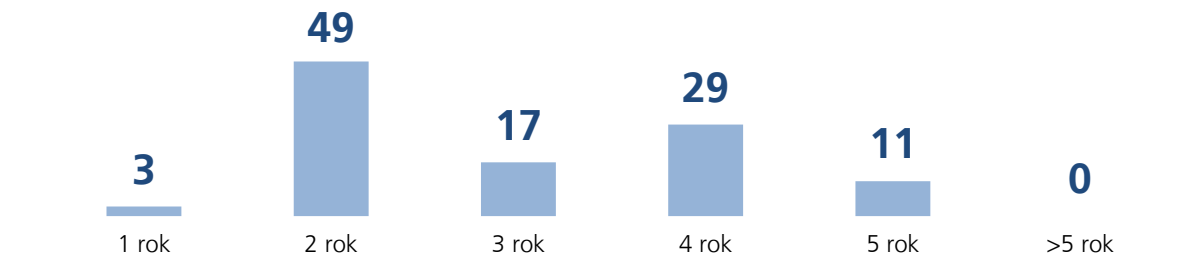
Fastigheten bebyggdes 1984 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 027 m<sup>2</sup>, varav 8 007 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 020 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskolan Björngården, Academedia	400 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Hemköp, Swedma Livs	610 m <sup>2</sup>	2019-09-30
Stokab Fiberinstallation bredband	8 m <sup>2</sup>	2034-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal  
Föreningens kontor  
Gästlägenhet

### Kommentar

Mötes- och Festlokal  
Arkiv, arbetsplats, skrivare  
Övernattning för medlemmars  
gäster

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.  
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av hissar	2016 - 2017	Samtliga fem nya hissar blev klara och besiktigade under mars 2017
Reparerat och målat om yttertaken	2014	
Inrett vindarna i 12:an	2014 - 2015	Förädling av vinden till boytor. Sålt till lägenheterna under.
Installation av luftvärmepumpar	2014	Detta har sänkt värmekostnaderna rejält
Uppgradering av drift och teknik	2013 - 2015	Bytt samtliga fläktar samt en hel del komponenter i undercentralen
Drift och teknik	2013 - 2015	Utbyte av delar och komponenter i undercentralen

Planerat underhåll	År
Löpande underhåll	2018
Renovering av markbalkonger	2019
Renovering av stuprör	2019
Målning av trapphus	2019
Optimering av värme och ventilation	2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	HSB
Löpande service & support	Amsler Hiss AB
Städning	DI-MA's Bygg & Fastighetservice

### Föreningens ekonomi

Budget för 2019 är fastställd och ett positivt resultat förväntas efter omkostnader och planerat underhåll.

För att hantera intäkter och kostnader under verksamhetsåret har föreningen ett transaktionskonto via SBC. Status på kontot per 2019-01-01 är 3 545 906,49 sek. Det är ett överskott som balanserar den ansamlade förlusten av tidigare års budgetprognoser.

Föreningen har bolån för företag på fastigheten i SEB med totalt 51 000 000 sek fördelat enligt;

12 000 000 med bunden ränta till 0,85%

16 000 000 med bunden ränta till 2,17% (lånet ska omförhandlas i september 2019)

3 000 000 med rörlig ränta 0,73 %

20 000 000 med bunden ränta 1,09%

Föreningen har 2 konton i SEB.

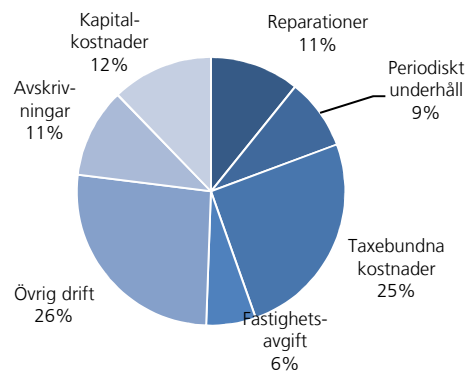
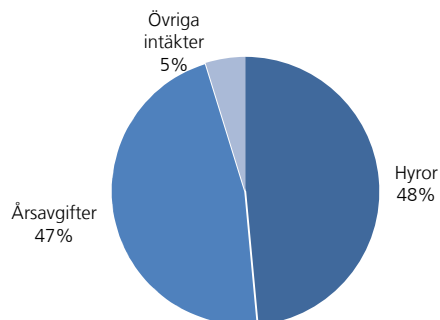
Ett transaktionskonto med f.n. 712 263,44 sek

Ett sparkonto med 486 114,19 sek

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 131 273</b>	<b>7 342 927</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 288 691	6 347 540
Finansiella intäkter	255	4
Minskning kortfristiga fordringar	356 976	3 513 126
	<b>6 645 922</b>	<b>9 860 670</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 319 377	6 008 821
Finansiella kostnader	684 725	708 466
Minskning av långfristiga skulder	0	7 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	28 808	355 037
	<b>5 032 910</b>	<b>14 072 324</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 744 284</b>	<b>3 131 273</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 613 012</b>	<b>-4 211 654</b>

\*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 1 337 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

Vi har bytt fastighetsförvaltning och trapphusstädning till HSB.

Föreningen har haft oförutsedda kostnader i samband med vattenskador orsakade av stigarledning i väggar. För detta har föreningen belastats med oförutsedda kostnader för självrisk.

Skiljeväggar på balkongerna renoverades.

Spaltventilerna i lägenheterna har rengjorts.

Jalusinport för varuintaget har kompletterats med vattenskydd längst ned.

Sopsatteliterna har målats mossgröna.

Grindstängare monterat på båda våra grindar.

Arbetet med att förbättra våra gårdar har fortsatt med plantering av mer växter och blommor, träd har beskurits.

Åtgärd av kalla lägenheter.

Angrepp av mal i förråd åtgärdat av Anticimex.

Pågående utredning av ny bredbandsleverantör.

Förhandling av nytt avtal med Swedma Livs AB (Hemköp).

Diskussion med förskolan (Academedi) beträffande installation av ny gårdsutrustning.

Uthyrd gästlägenhet med 92 gästnätter med en intäkt av 27 600 sek.

Uthyrd föreningslokal med totalt 5600 sek.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st

Överlåtelser under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 143

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	405	405	400	402
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 695	1 688	1 573	1 570
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 030	7 030	7 994	8 179
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	49	48	54
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	52	54	51
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	20	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	76	78	127	204
Soliditet (%)	80	79	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	676	-979	-1 350	-236
Nettoomsättning (tkr)	6 274	6 222	5 961	6 001

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 007 m<sup>2</sup> bostäder och 1 020 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	194 411 559	0	0	194 411 559
Upplåtelseavgifter	19 335 854	0	0	19 335 854
Fond för yttre underhåll	597 600	597 600	-1 918 706	1 918 706
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>214 345 013</b>	<b>597 600</b>	<b>-1 918 706</b>	<b>215 666 119</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 501 931	1 321 106	-979 018	-9 844 019
Årets resultat	675 569	675 569	979 018	-979 018
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 826 362</b>	<b>1 996 675</b>	<b>0</b>	<b>-10 823 037</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>205 518 651</b>	<b>2 594 275</b>	<b>-1 918 706</b>	<b>204 843 082</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	675 569
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 904 331
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-597 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 826 362</b>

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

475 166
<b>-8 351 196</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 273 847	6 222 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 844	125 492
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 288 691</b>	<b>6 347 540</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 739 488	-5 541 173
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 720	-262 211
Personalkostnader	Not 6	-225 169	-205 436
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-609 275	-609 275
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 928 652</b>	<b>-6 618 095</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 360 039</b>	<b>-270 556</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		255	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-684 725	-708 466
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-684 470</b>	<b>-708 462</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>675 569</b>	<b>-979 018</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>675 569</b>	<b>-979 018</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	253 284 187	253 876 548
Maskiner	Not 9	60 576	74 862
Inventarier	Not 10	15 330	17 958
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>253 360 093</b>	<b>253 969 368</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>253 360 093</b>	<b>253 969 368</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 409	10 568
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 588 917	2 287 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	166 063	205 681
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 761 388</b>	<b>2 503 952</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 198 378	1 199 778
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 198 378</b>	<b>1 199 778</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 959 765</b>	<b>3 703 730</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>258 319 859</b>	<b>257 673 098</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		213 747 413	213 747 413
Fond för yttre underhåll	Not 13	597 600	1 918 706
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>214 345 013</b>	<b>215 666 119</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 501 931	-9 844 019
Årets resultat		675 569	-979 018
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 826 362</b>	<b>-10 823 037</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>205 518 651</b>	<b>204 843 082</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	35 000 000	48 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 000 000</b>	<b>48 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		466 211	349 835
Skatteskulder		19 917	358 163
Övriga skulder		78 560	81 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 236 519	1 040 262
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 801 207</b>	<b>4 830 016</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>258 319 859</b>	<b>257 673 098</b>

## 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 årsbokslutet. 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	2018	2017
Byggnader	400 år	400 år
Fastighetsförbättringar	10-333 år	10-333 år
Elanläggning	50 år	50 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 939 219	2 939 148
Hyror bostäder	879 562	869 968
Hysesbortfall	-11 175	-19 898
Hyror lokaler momspliktiga	1 366 381	1 371 180
Hyror lokaler	761 374	762 841
Hyror förråd	54 184	57 440
Kabel-TV intäkter	112 800	112 800
Bredbandsintäkter	126 936	126 936
Vatten-/värmeintäkter	1 596	1 596
Gemensamhetslokal	15 310	0
Gästlägenhet	27 600	0
Öresutjämnning	60	37
	<b>6 273 847</b>	<b>6 222 048</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fakturerade kostnader moms	4 000	0
	Övriga erhållna bidrag	0	125 000
	Övriga intäkter	10 844	492
		<b>14 844</b>	<b>125 492</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	237 289	234 713
	Fastighetsskötsel beställning	87 096	85 430
	Fastighetsskötsel gård beställning	52 093	63 537
	Snöröjning/sandning	51 001	46 382
	Städning entreprenad	98 687	97 124
	Städning enligt beställning	38 673	0
	Mattvätt/Hyrmattor	19 503	19 132
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	50 487
	Hissbesiktning	5 991	4 101
	Gemensamma utrymmen	596	0
	Sophantering	2 755	0
	Gård	7 260	16 302
	Förbrukningsmateriel	8 289	10 251
	Störningsjour och larm	1 814	0
		<b>611 046</b>	<b>627 457</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	1 647	0
	Hyreslägenheter	0	81 064
	Lokaler	1 206	0
	Förskola	35 332	28 435
	Gemensamma utrymmen	0	36 996
	Tvättstuga	81 351	25 568
	Entré/trapphus	0	17 064
	Lås	24 190	236 473
	VVS	37 160	30 399
	Värmeanläggning/undercentral	19 602	23 491
	Ventilation	84 275	13 723
	Elinstallationer	17 222	10 891
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 289	23 014
	Hiss	-403	15 552
	Fönster	5 860	4 105
	Balkonger/altaner	556	0
	Mark/gård/utemiljö	10 506	0
	Skador/klotter/skadegörelse	67 998	35 691
	Vattenskada	207 141	228 110
		<b>608 931</b>	<b>810 576</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	34 119	0
	Lokaler	12 500	0
	Gemensamma utrymmen	266 234	0
	Värmeanläggning	61 669	0
	Hiss	0	2 092 500
	Balkonger/altaner	100 645	0
		<b>475 167</b>	<b>2 092 500</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	503 269	445 069
Värme	529 335	470 674
Vatten	199 804	190 472
Sophämtning/renhållning	185 522	189 872
	<b>1 417 930</b>	<b>1 296 087</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	87 690	85 097
Självrisk	0	89 050
Kabel-TV	23 780	27 885
Bredband	177 211	177 186
	<b>288 682</b>	<b>379 218</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>337 733</b>	<b>335 335</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 739 488</b>	<b>5 541 173</b>
<b>Not 5</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Medlemsinformation	2 115	1 838
Tele- och datakommunikation	4 150	1 649
Juridiska åtgärder	23 095	5 688
Revisionsarvode extern revisor	27 429	26 963
Föreningskostnader	5 189	16 397
Styrelseomkostnader	7 102	0
Fritids- och trivselkostnader	4 087	0
Studieverksamhet	0	7 399
Förvaltningsarvode	110 847	106 837
Förvaltningsarvodena övriga	0	3 806
Administration	8 043	14 503
Korttidsinventarier	47 945	6 573
Konsultarvode	109 695	62 145
Föreningsavgifter	5 023	8 414
	<b>354 720</b>	<b>262 211</b>
<b>Not 6</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	182 000	160 510
Sociala kostnader	43 169	44 926
	<b>225 169</b>	<b>205 436</b>
<b>Not 7</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnad	330 576	330 576
Förbättringar	261 786	261 786
Maskiner	14 285	14 285
Inventarier	2 628	2 628
	<b>609 275</b>	<b>609 275</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	258 120 092	258 120 092
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>258 120 092</b>	<b>258 120 092</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 243 544	-3 651 182
	Årets avskrivningar enligt plan	-592 362	-592 362
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 835 906</b>	<b>-4 243 544</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>253 284 187</b>	<b>253 876 548</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	119 106 137	119 106 137
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	83 000 000	83 000 000
	Taxeringsvärde mark	116 200 000	116 200 000
		<b>199 200 000</b>	<b>199 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	180 000 000	180 000 000
	Lokaler	19 200 000	19 200 000
		<b>199 200 000</b>	<b>199 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	142 851	142 851
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>142 851</b>	<b>142 851</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-67 989	-53 704
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 285	-14 285
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-82 274</b>	<b>-67 989</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>60 577</b>	<b>74 862</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	26 280	26 280
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 280</b>	<b>26 280</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 322	-5 694
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 628	-2 628
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 950</b>	<b>-8 322</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>15 330</b>	<b>17 958</b>



<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto		14 681	345 359
	Klientmedel hos SBC		3 545 906	1 931 495
	Fordringar		22 598	10 849
	Fordringar kreditfakturer		5 731	0
			<b>3 588 917</b>	<b>2 287 703</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Försäkring		58 460	58 460
	Kabel-TV		4 823	7 070
	Fastighetsskötsel entreprenad		32 642	67 767
	Bredband		44 303	44 303
	Sophämtning/renhållning		25 835	28 081
			<b>166 063</b>	<b>205 681</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början		1 918 706	2 610 731
	Reservering enligt stadgar		597 600	597 600
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 918 706	-1 289 625
	<b>Vid årets slut</b>		<b>597 600</b>	<b>1 918 706</b>
<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	SEB	1,090 %	20 000 000	20 000 000
	SEB	0,850 %	12 000 000	12 000 000
	SEB	0,730 %	3 000 000	3 000 000
	SEB	2,170 %	16 000 000	16 000 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>51 000 000</b>	<b>51 000 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 000 000	-3 000 000
			<b>35 000 000</b>	<b>48 000 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 000 000 kr.

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

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Städning entreprenad	10 965	0
	El	74 300	54 138
	Värme	50 051	71 908
	Sophämtning	6 658	6 463
	Extern revisor	28 000	29 000
	Arvoden	107 800	105 000
	Sociala avgifter	28 600	33 000
	Ränta	16 882	16 467
	Avgifter och hyror	905 622	650 847
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	49 330
	Reparationer	0	16 659
	Snöröjning/sandning	7 641	7 450
		<b>1 236 519</b>	<b>1 040 262</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av trapphusen.

Renovering av markbalkonger.

Optimering av värme och ventilation.


Renovering av stuprör.

---

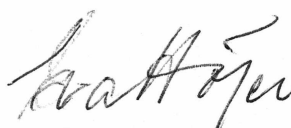
## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 28 / 2 2019



Camilla Elisabeth Ekstedt  
*Ledamot*



Eva Charlotta Höjer  
*Ledamot*



Peter Angelo Löfgren-Russo  
*Ledamot*



Annika Oldmark  
*Ledamot*



Lars Johan Richt  
*Ledamot*



Jan Anders Wester  
*Ledamot*

<sup>Vår</sup>  
~~Min~~ revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2019  
Parameter Revision AB



Marie Nordlander  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekehjelmstorget  
Org.nr. 769604-2857

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekehjelmstorget för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekehjelmstorget för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 mars 2019

Parameter Revision AB



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 939 000	2 939 219	2 939 000
Hyror bostäder	871 000	879 562	877 872
Hysesbortfall	0	-11 175	-11 759
Hyror lokaler momspliktiga	1 346 000	1 366 381	1 346 000
Hyror lokaler	761 000	761 374	750 000
Hyror förråd	53 000	54 184	55 000
Kabel-TV intäkter	112 000	112 800	113 000
Bredbandsintäkter	126 000	126 936	127 000
Vatten-/värmeintäkter	1 500	1 596	2 000
Gemensamhetslokal	0	15 310	0
Gästlägenhet	0	27 600	0
Öresutjämning	0	60	0
Fakturerade kostnader moms	0	4 000	0
Övriga intäkter	0	10 844	1 000
	<b>6 209 500</b>	<b>6 288 691</b>	<b>6 199 113</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-245 000	-237 289	-276 000
Fastighetsskötsel beställning	-75 000	-87 096	-70 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	-52 093	-50 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-51 001	-70 000
Städning entreprenad	-131 000	-98 687	-132 000
Städning enligt beställning	-35 000	-38 673	0
Mattvätt/Hyrmattor	-15 000	-19 503	-16 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 991	-15 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-596	0
Sophantering	-2 500	-2 755	0
Gård	-10 000	-7 260	-18 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-8 289	-5 000
Störningsjour och larm	-5 000	-1 814	0
	<b>-608 500</b>	<b>-611 046</b>	<b>-652 000</b>



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-550 000	-1 647	-550 000
Lokaler	0	-1 206	0
Förskola	0	-35 332	0
Tvättstuga	0	-81 351	0
Lås	0	-24 190	0
VVS	0	-37 160	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-19 602	0
Ventilation	0	-84 275	0
Elinstallationer	0	-17 222	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-15 289	0
Hiss	0	403	0
Fönster	0	-5 860	0
Balkonger/altaner	0	-556	0
Mark/gård/utemiljö	0	-10 506	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-67 998	0
Vattenskada	0	-207 141	0
	<b>-550 000</b>	<b>-608 931</b>	<b>-550 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-1 100 000	-34 119	0
Lokaler	0	-12 500	0
Gemensamma utrymmen	0	-266 234	-300 000
Tvättstuga	0	0	-586 000
Värmeanläggning	-15 000	-61 669	0
Balkonger/altaner	0	-100 645	0
Mark/gård/utemiljö	-15 000	0	-25 000
	<b>-1 130 000</b>	<b>-475 167</b>	<b>-911 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-460 000	-503 269	-398 000
Värme	-500 000	-529 335	-494 000
Vatten	-191 000	-199 804	-194 000
Sophämtning/renhållning	-198 000	-185 522	-189 000
	<b>-1 349 000</b>	<b>-1 417 930</b>	<b>-1 275 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-89 000	-87 690	-89 000
Självrisk	-91 000	0	0
Kabel-TV	-15 000	-23 780	-28 000
Bredband	-181 000	-177 211	-181 000
	<b>-376 000</b>	<b>-288 682</b>	<b>-298 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-340 000	-337 733	-340 000
	<b>-340 000</b>	<b>-337 733</b>	<b>-340 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	-2 200	-2 115	0
Tele- och datakommunikation	-2 200	-4 150	-2 000
Juridiska åtgärder	-15 000	-23 095	-30 000
Revisionsarvode extern revisor	-29 000	-27 429	-29 000
Föreningskostnader	-16 000	-5 189	-20 000
Styrelseomkostnader	0	-7 102	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-4 087	-2 000
Studieverksamhet	-8 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-113 000	-110 847	-109 000
Förvaltningsarvoden övriga	-4 000	0	-20 000
Administration	-10 000	-8 043	-16 000
Korttidsinventarier	-15 000	-47 945	-5 000
Konsultarvode	-50 000	-109 695	-100 000
Föreningsavgifter	-5 000	-5 023	-5 000
	<b>-271 400</b>	<b>-354 720</b>	<b>-343 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-182 000	-182 000	-179 000
Arbetsgivaravgifter	-57 000	-43 169	-56 000
	<b>-239 000</b>	<b>-225 169</b>	<b>-235 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-330 600	-330 576	-331 000
Förbättringar	-261 800	-261 786	-262 000
Maskiner	-14 300	-14 285	-14 000
Inventarier	-2 600	-2 628	-3 000
	<b>-609 300</b>	<b>-609 275</b>	<b>-610 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 473 200</b>	<b>-4 928 652</b>	<b>-5 214 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>736 300</b>	<b>1 360 039</b>	<b>985 113</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	255	0
Låneräntor	-715 000	-684 259	-732 000
Räntekostnader skattekonto	0	-466	0
	<b>-715 000</b>	<b>-684 470</b>	<b>-732 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>21 300</b>	<b>675 569</b>	<b>253 113</b>