

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 byggentreprenader 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 17

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- 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 1942-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2013-10-10 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

Nathalie Forsstedt	Ledamot
Kenneth Gehrke	Ledamot
Ulrika Lehrman	Ordförande
Mårten Ljungblom	Ledamot
Sophie Ullberg	Ledamot

Sara Wiklund	Suppleant
--------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulrika Lehrman, Mårten Ljungblom och Sophie Ullberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Berndt Alfredsson	Ordinarie Extern	A-Revision
Jenny Kindwall	Suppleant Extern	
Julia Ringer Meidal	Ordinarie Intern	
Jessica Söderström	Suppleant Intern	

Valberedning

Emma Hellström	Sammanställande
Sara Widén	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HARVEN 60	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 453 m², varav 1 985 m² utgör lägenhetsyta och 468 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	207 m ²	2021-09-30
Restaurang	208 m ²	2022-11-30
Tatueringsstudio	60 m ²	2020-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt Tvättstuga	Hobbyrum Tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp samt torkrum med avfuktare
Innergård	Sittgrupper, grill och vackra planteringar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2019	Renovering och målning av samtliga lägenhetsfönster
OVK-besiktning	2018	Bostäder
Byte undercentral	2018	Byte av befintlig undercentral
Relining avloppsstam	2017	Byte av renspunkt och stam från hus
Hyreslokal elcentral	2016	Byte gammal elcentral
Diskmaskin hyreslägenhet	2016	Installation diskmaskin, samt byte av köksfläkt och diskho i hyreslägenhet
Brandskydd	2015	4 nya brandsläckare samt brandfilter till samtliga lägenheter
Mässingsbeslag trapphus	2015	
Installation bredband	2015	Fibernät och bredband till samtliga lägenheter
Slipning av marmorgolv i trapphus	2014	
Hyreslokal köksbrunn	2014 - 2015	Renovering trasig golvbrunn samt avrinning
Injustering element	2013	
Takvärme	2013	Värmekabel i häng- och stuprännor
Ny pump undercentral	2012	
Ventilation tvättstuga	2011	Ventilationsanläggning i tvättstugan
Spolning avloppsstammar	2011	Köks- och badrumsstammar
Trapphusrenovering	2011 - 2012	Ommålning, utbyte inredning, utsmyckning
Rensning ventilationskanaler	2011	Rensning köks- och badrumskanaler
Balkong hyreslägenhet	2010	Föreningens hyreslägenhet utrustad med balkong
Balkongbygge	2010	Balkonger och franska balkonger mot gård
Byte termostat o ventiler	2008	Bytt i samtliga lägenheter och lokaler
Fönster byte energi-/bullerglas	2007	Samtliga fönster i lägenheterna
Fönstermålning	2007	
Omläggning av tak	2001	Plåttak mot innergård
Elstambyte	1990	Samtliga lägenheter
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovera portdörrar	2020	Slipa upp och måla om
Rensning huvudstammar	2020	Högtrycksspolning av köks- och badrumsstammar
Renovering piskbalkonger	ca 2021	Utförs med fördel tillsammans med omputsning gårdsfasader

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

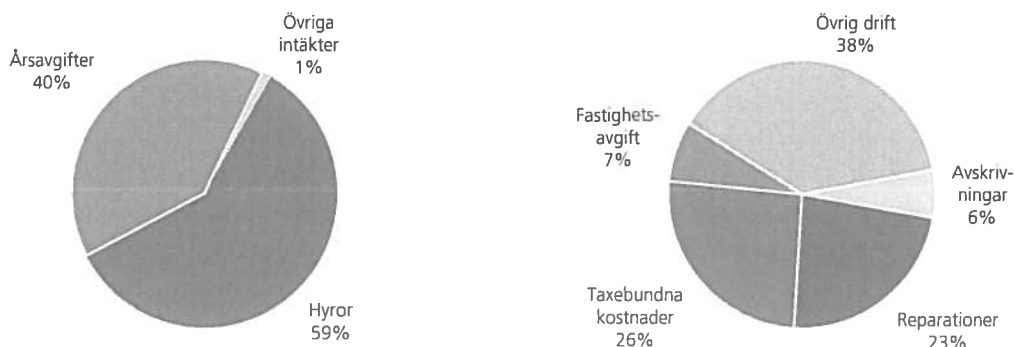
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	AllTele - bredband via föreningen
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	ComHem - föreningsavtal - grundutbud
Trädgårdsskötsel	RK Trädgårdskonslut
Elfirma	Katartina El AB
Rörfirma	VVS Söderort AB
Systematiskt Brandskyddsarbete	BST AB
SBA	
Fastighetsskötsel	Styrelsen

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 369 239	1 211 360
INBETÄLLNINGAR		
Rörelseintäkter	1 625 729	2 008 957
Finansiella intäkter	55	82
Minskning kortfristiga fordringar	275 415	0
Balkongfond	10 132	10 132
Ökning av långfristiga skulder	580 400	0
Ökning av kortfristiga skulder	216 319	89 957
	2 708 050	2 109 128
UTBETÄLLNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 956 065	1 414 902
Finansiella kostnader	6 578	4 489
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 204 541	230 842
Ökning av kortfristiga fordringar	0	281 417
Minskning av långfristiga skulder	0	19 600
	3 167 184	1 951 249
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	910 105	1 369 239
ÅRETS FÖRÄNDRING I V LIKVIDA MEDEL	-459 134	157 878

*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

AlltiFönster har renoverat och rustat upp alla våra fönster.

Under 2019 uppstod två skador där ersättning är ansökt om hos försäkringsbolag. Hela kostnaden har belastat årets resultat, totalt uppgår kostnaderna till 428 117 kronor. Försäkringsersättningen är okänd p.g.a. handläggning hos försäkringsbolagen och har inte kunnat tas upp i bokföringen. Den ersättning som kommer Eken nr 17 tillgodo, kommer att redovisas år 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	339	339	339	339
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 775*	2 515*	2 105	1 849
Lån/m ² bostadsrättsyta	454	151	161	172
Elkostnad/m ² totalyta	21	24	24	23
Värmekostnad/m ² totalyta	133	139	152	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	27	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	3	2	2	2
Soliditet (%)	53	72	68	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-454	498	240	30
Nettoomsättning (tkr)	1 613*	2 009*	1 788	1 659

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 985 m² bostäder och 468 m² lokaler.

*Hyresintäkterna har inte minskat 2019, det finns intäkter som bokföringsmässigt har hamnat på fel år vilket har ökat den bokförda hyresintäkten 2018 och minskat densamma 2019. Detta har också påverkat nettoomsättningen samma år.

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	135 420	0	0	135 420
Fond för yttre underhåll	1 635 309	278 094	0	1 357 215
Balkongfond	107 565	10 132	0	97 433
S:a bundet eget kapital	1 878 294	288 226	0	1 590 068
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	589 250	-278 094	498 132	369 212
Årets resultat	-454 071	-454 071	-498 132	498 132
S:a fritt eget kapital	135 179	-732 165	0	867 344
S:a eget kapital	2 013 472	-443 939	0	2 457 411

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-454 071
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	867 344
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-278 094
summa balanserat resultat	135 179

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

16 857
152 036

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	1 612 689	2 008 957
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 040	0
Summa rörelseintäkter		1 625 729	2 008 957
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 597 006	-1 126 045
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 048	-192 149
Personalkostnader	Not 6	-120 011	-96 708
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-117 212	-91 516
Summa rörelsekostnader		-2 073 277	-1 506 417
RÖRELSERESULTAT		-447 548	502 539
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 578	-4 489
Summa finansiella poster		-6 523	-4 407
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-454 071	498 132
ÅRETS RESULTAT		-454 071	498 132

Balansräkning

TILLGÅNG R		2019-12-31	2018-12-31
NLÄGGNINGSTILLGÅNG R			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 799 654	1 702 194
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	675	10 806
Summa materiella anläggningstillgångar		2 800 329	1 713 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA □ NLÄGGNINGSTILLGÅNG □ R		2 803 129	1 715 800
OMSÄTTNINGSTILLGÅNG R			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	279 873
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	796 987	1 262 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	54 172	53 879
Summa kortfristiga fordringar		851 159	1 596 214
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		126 329	115 822
Summa kassa och bank		126 329	115 822
SUMMA □ OMSÄTTNINGSTILLGÅNG □ R		977 488	1 712 036
SUMMA □ TILLGÅNG □ R		3 780 617	3 427 837

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 420	135 420
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 635 309	1 357 215
Balkongfond		107 565	97 433
Summa bundet eget kapital		1 878 294	1 590 068
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		589 250	369 212
Årets resultat		-454 071	498 132
Summa fritt eget kapital		135 179	867 344
SUMMA EGET KAPITAL		2 013 472	2 457 411
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	869 400	289 000
Leverantörsskulder		236 031	99 920
Skatteskulder		17 779	8 133
Övriga skulder		198 005	234 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	445 930	339 021
Summa kortfristiga skulder		1 767 145	970 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 780 617	3 427 837

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

▣ vskrivningar	2019	2018
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Värmesystem K3	25 år, 50 år	25 år, 50 år
Stamledningar VA K3	50 år	50 år
Fasad/Balkonger K3	40 år	40 år
Yttertak K3	40 år	40 år
Fönster K3	10 år	
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	648 594	648 594
Hyror bostäder	162 000	162 000
Hyror lokaler momspliktiga	796 615	1 195 896
Överlåtelse/pantsättning	5 468	2 448
Öresutjämning	12	18
	1 612 689	2 008 957

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Fakturerade kostnader moms	12 800	0
Övriga intäkter	240	0
	13 040	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 734	18 326
	Snöröjning/sandning	0	26 828
	Städning entreprenad	53 146	61 530
	Mattvätt/Hyrmattor	9 309	9 665
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 218
	Hissbesiktning	3 569	10 540
	Myndighetstillsyn	0	18 750
	Gård	2 755	2 712
	Serviceavtal	30 869	31 373
	Förbrukningsmateriel	1 178	4 737
	Brandskydd	150 985	0
		269 546	197 679
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 821	0
	Lokaler	17 245	5 298
	Tvättstuga	7 869	0
	Lås	3 204	7 274
	VVS	3 161	10 433
	Värmeanläggning/undercentral	21 333	0
	Elinstallationer	1 664	12 253
	Hiss	12 157	11 740
	Tak	0	7 116
	Skador/klotter/skadegörelse	93 355	5 409
	Vattenskada	305 573	0
		476 381	59 524
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	16 857	30 905
	Mark/gård/utemiljö	0	15 806
		16 857	46 711
	Taxebundna kostnader		
	El	52 622	58 150
	Värme	326 977	340 884
	Vatten	77 241	65 385
	Sophämtning/renhållning	69 499	69 282
		526 339	533 700
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 738	56 819
	Kabel-TV	30 548	29 905
	Bredband	70 291	70 431
		158 577	157 155
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	149 306	131 276
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 597 006	1 126 045

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	71 498	669
	Revisionsarvode extern revisor	14 999	15 490
	Föreningskostnader	4 216	23 507
	Styrelseomkostnader	3 380	4 100
	Fritids- och trivselkostnader	0	289
	Förvaltningsarvode	122 246	118 447
	Administration	3 620	2 938
	Konsultarvode	8 571	16 367
	Föreningsavgifter	4 978	4 911
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 540	5 430
		239 048	192 149

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	□ Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 332	73 733
	Sociala kostnader	28 679	22 975
		120 011	96 708

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	59 376	59 376
	Yttertak K3	3 002	3 002
	Fasader/balkonger K3	8 189	8 189
	Fönster/dörrar och portar K3	20 076	0
	Stamledningar VA K3	3 002	3 002
	Värmesystem K3	13 436	4 972
	Inventarier	10 131	12 975
		117 212	91 516

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	█ kumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 881 851	1 651 009
	Nyanskaffningar	1 204 541	230 842
	Utgående anskaffningsvärde	3 086 392	1 881 851
	█ kumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-179 656	-101 116
	Årets avskrivningar enligt plan	-107 081	-78 541
	Utgående avskrivning enligt plan	-286 737	-179 656
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 799 654	1 702 194
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	643 000	643 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 838 000	21 747 000
	Taxeringsvärde mark	47 860 000	33 100 000
		92 698 000	54 847 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 000 000	46 800 000
	Lokaler	9 698 000	8 047 000
		92 698 000	54 847 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	█ kumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	125 320	125 320
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	125 320	125 320
	█ kumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-125 320	-125 320
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-125 320	-125 320
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	175 175	175 175
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	175 175	175 175
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-164 369	-151 394
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 131	-12 975
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-174 500	-164 369
	Redovisat restvärde vid årets slut	675	10 806

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	13 026	9 046
	Klientmedel hos SBC	783 776	1 253 417
	Avräkning övrigt	185	0
		796 987	1 262 463

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	19 097	19 544
	Kabel-TV	7 815	7 636
	Serviceavtal	15 752	15 301
	Bredband	5 858	5 858
	Bostadsrätterna	5 650	5 540
		54 172	53 879

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 357 215	1 192 674
	Reservering enligt stadgar	278 094	164 541
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 635 309	1 357 215

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	135 000	145 000	2020-02-13
Handelsbanken	1,550 %	134 400	144 000	2020-03-02
Handelsbanken	1,400 %	600 000	0	2020-03-18
Summa skulder till kreditinstitut		869 400	289 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-869 400	-289 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 771 400 kr.

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

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	1 720 000	1 690 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Städning entreprenad	0	4 848
El	3 658	8 576
Värme	42 337	44 925
Vatten	11 537	0
Sophämtning	12 045	971
Extern revisor	15 000	15 000
Arvoden	62 000	60 667
Sociala avgifter	19 480	19 062
Ränta	704	533
Avgifter och hyror	240 730	184 440
Vattenskada	38 438	0
	445 930	339 021

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 25/3 2020


Nathalie Forsstedt
Ledamot


Kenneth Gehrke
Ledamot


Ulrika Lehrman
Ledamot *ordf.*


Mårten Ljungblom
Ledamot


Sophie Ullberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2020


Berndt Alfredsson
Extern revisor


Julia Ringer Meidal
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen EKEN NR 17 med org.nr 702000-4359.

Rapport om årsredovisningen.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf EKEN nr 17 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf EKEN nr 17 räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

ba



Revisorers ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisorssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 14 april 2020


BERNDT ALFREDSSON
extern revisor


JULIA RINGER MEIDAL
intern revisor

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