

Årsredovisning för  
**Brf Ekebyhov**  
769623-9008

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Styrelsens underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera för 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.

Avseende "yttre fond" föreslår styrelsen att årsmötet fastställer avsättningen för 2019 till 35 kr per kvadratmeter bostadsyta dvs 121205 kr.

Processen med Närlunda vägförening/Lantmäteriet har avslutats efter dom i Mark – och Miljööverdomstolen. Vägföreningens ansökan om anslutning av föreningen till Vägföreningens förvaltning avslogs. Bostadsrättsföreningen tillerkändes en ersättning av rättegångskostnaderna om 350878 kr.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2033. 2019 genomfördes en sk OVK-besiktning (besiktning av ventilationssystemet) helt enligt underhållsplanen.

Enligt Kommunens miljötillsyn ålades Föreningen att göra kompletterande radonmätningar på bottenplanen i båda fastigheterna. Mätresultaten visade på godkända förhållanden som redovisades till kommunen.

Under de senaste åren har det skett inbrott i/åverkan på föreningsmedlemmarnas bilar, inkl. stöld av en bil samt åverkan på bilar som stått på medlemsparkeringen varför styrelsen avser att förbättra belysningen och eventuellt planera för ytterligare bevakningsåtgärder.

Inga större underhåll är planerade under de närmaste åren.

### Föreningens ändamål

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

Föreningen ska även ha möjlighet att tillhandahålla service och tjänster för befrämjande av medlemmarnas trygghet, gemenskap och välbefinnande, Trygghetsservice.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Till medlem får endast antagas fysisk person som fyllt 55 år med undantag för om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt med att en av makarna uppnått sagda ålder.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### Föreningens säte

Föreningens säte är Ekerö kommun.

### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-20 hos Bolagsverket.

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

### **Styrelsen**

Stig Erland Berge	Ledamot
Gerd Sonia Ingalill Ekström	Ledamot
Björn Erik Kruse	Ledamot
Per-Anders Rydelius	Ledamot
Artur David Thorburn	Ledamot
Christer Tord Berglund	ersättare

Föreningen tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Katarina Nyberg aukt rev HQV Stockholm AB, ordinarie  
Gunilla Jerlinger förtroendevald rev, Ekerö, ordinarie

Lena Norrman aukt rev HQV Stockholm AB, ersättare

### **Valberedning**

Kerstin Fries  
Eva Schyllander

### **Stämmor och informationsmöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. På stämman deltog 32 medlemmar. Ett informationsmöte skedde 2019-12-09 för att allmänt informera om föreningens ekonomi, den avgjorda tvisten med Närlunda Vägförening samt om det nya värmeavtal som tecknas med Vasa-Ekerö-Värme som bygger ny miljövänlig fjärrvärmeanläggning för kommunen.

### **Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet Tappsund 1:75 förvärvades 2012.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret, där kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring samt försäkring mot ohyra ingår. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme (där ny fjärrvärmeanläggning planeras i kommunen).

### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 463 m<sup>2</sup>, varav 3 463 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Marken innehas med äganderätt och innefattar 43 parkeringsplatser.

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning: 8 st 2 rok; 15 st 3 rok; 14 st 4 rok; 4 st 5 rok

Gemensamma utrymmen: Gemensamhetslokal inkl. övernattningsrum; Tvättstuga; Motionsrum, Förvaltning

### Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Förvaltning, ekonomisk redovisning, Stockholms Fastighetsägarna Stockholm  
Teknisk förvaltning, Wahlins installationsservice AB  
Vinterunderhåll, trädgård, F'sons allservice AB  
Städning, KEAB-gruppen AB  
Hissunderhåll: Kone

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslöt att sänka årsavgiften med 3% från och med 2019-01-01.

Ekerö kommun har med företaget Ekerö Vasa Värme AB beslutat att bygga ett nytt miljövärmeverk i kommunen och att anlägga ett fjärrvärmeverk som enligt planen skall stå färdigt under 2021. Föreningen tecknade i november 2019 avtal med Ekerö Vasa Värme om anslutning. Då den befintliga värmekulverten mellan Ekerö Bostäders och BRF kan användas blir anslutningen ekonomiskt fördelaktig och dessutom miljömässigt en fördel då den nuvarande pelletsanläggningen mitt emot Ekebyhovsvägen 9 kommer att läggas ned.

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Under 2019 har ca 525 tkr amorterats på föreningens lån. Ett lån har flyttats från SBAB till Stadshypotek.

Likviditeten har förstärkts med ca 200 tkr. Mer detaljer om föreningens lån och banktillgodohavanden framgår av not 8 samt 9.

### Övrig information

BRF Ekebyhov är ett pensionärsboende, ett sk +55 boende, som särskilt planerades av Ekerö kommun, projekterades av SBC Bo AB enligt exploateringsavtal mellan Ekerö Kommun och SBC Bo AB samt byggdes av JM AB med inflyttning från maj/juni 2013.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 475	2 536	2 560	2 578
Resultat efter fin. poster (tkr)	-18	-720	-736	-493
Soliditet (%)	79,9	79,5%	80%	79&
Årsavgift/kvm bostadsyta	650	670	670	670
Lån/kvm bostadsyta	7 692	7 889	8 005	8 210
Kapitalkostnad/kvm totalyta	140	176	229	244

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	61 252 000	49 803 000	559 275	-2 722 589	-720 022	108 171 664

Resultatdisposition  
enl föreningsstämma:

Förändring av fond  
för yttre underhåll

-27 795      27 795

Balanseras i ny  
räkning

-720 022      720 022

Årets resultat -18 264 -18 264

**Belopp vid**  
**årets utgång**      61 252 000      49 803 000      531 480      -3 414 816      -18 264      **108 153 400**

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Dispositionsfond	-
Balanserat resultat	-3 414 816
Årets resultat	<u>-18 264</u>
<b>Totalt</b>	<b>-3 433 080</b>
Avsättning yttre fond	121 205
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-3 554 285
<b>Summa</b>	<b>-3 433 080</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 474 718	2 535 994
Övriga rörelseintäkter	3	350 978	20 630
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 825 696</u>	<u>2 556 624</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 291 036	-1 611 046
Övriga externa kostnader	5	-19 198	-10 339
Personalkostnader och arvoden	6	-71 967	-68 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-980 304	-980 304
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 362 505</u>	<u>-2 669 942</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>463 191</u>	<u>-113 318</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 129	2 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 584	-608 852
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-481 455</u>	<u>-606 704</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-18 264</u>	<u>-720 022</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-18 264</u>	<u>-720 022</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-18 264</u>	<u>-720 022</u>

*B. M. C.*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	134 036 325	135 016 629
Summa materiella anläggningstillgångar		134 036 325	135 016 629
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		134 036 325	135 016 629
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		200	-
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 425	-
Summa kortfristiga fordringar		27 626	1
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		1 252 998	1 036 511
Summa kassa och bank		1 252 998	1 036 511
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 280 624	1 036 512
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		135 316 949	136 053 141

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 055 000	111 055 000
Fond för yttre underhåll		531 480	559 275
Summa bundet eget kapital		111 586 480	111 614 275
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 414 816	-2 722 589
Årets resultat		-18 264	-720 022
Summa fritt eget kapital		-3 433 080	-3 442 611
<b>Summa eget kapital</b>		108 153 400	108 171 664
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	26 619 675	27 069 775
Summa långfristiga skulder		26 619 675	27 069 775
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	175 000	250 500
Leverantörsskulder		112 213	40 985
Övriga skulder		20 820	25 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		235 841	495 017
Summa kortfristiga skulder		543 874	811 702
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		135 316 949	136 053 141

svd

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>per år</i>	<i>(föreg år)</i>
Byggnad	120 år	(120 år)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 250 078	2 322 685
Hyror	210 790	204 040
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 416	3 623
Övriga hyresintäkter	9 434	5 646
	<b>2 474 718</b>	<b>2 535 994</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övrigt	350 978	20 630
<b>Summa</b>	<b>350 978</b>	<b>20 630</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

Fastighetsskötsel	41 477	39 139
Städning	61 495	64 007
OVK-besiktning & Radonmätning	32 430	-
Trädgårdsskötsel	104 774	96 605
Snöröjning	58 023	56 007
Reparationer	115 759	43 890
El	162 829	179 371
Uppvärmning	241 064	366 318
Vatten	137 896	144 930
Sophämtning	69 145	72 717
Försäkringspremie	45 780	41 242
Övriga fastighetskostnader	18 864	11 585
Kabel-tv/Bredband/IT	112 300	112 394
Förvaltningsarvode ekonomi	52 688	67 186
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 938
Panter och överlåtelser	3 255	790
Juridiska åtgärder	5 157	155 486
Övriga externa tjänster	7 699	4 194
	<b>1 270 635</b>	<b>1 461 799</b>

#### Underhåll

Installationer	20 401	-
Nödljusarmaturer	-	106 411
Markarbete	-	42 836

#### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<b>1 291 036</b>	<b>1 611 046</b>
------------------	------------------

SB FHR  
2019-01-31



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	4 198	4 339
Revisionarvode	15 000	6 000
<b>Summa</b>	<b>19 198</b>	<b>10 339</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	66 000	66 000
Lön	-	259
Sociala kostnader	5 967	1 994
	<b>71 967</b>	<b>68 253</b>

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	115 329 789	115 329 789
-Mark	24 675 211	24 675 211
	140 005 000	140 005 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 988 371	-4 008 067
-Årets avskrivning enligt plan	-980 304	-980 304
	-5 968 675	-4 988 371
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>134 036 325</b>	<b>135 016 629</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	53 000 000	46 000 000
Mark	17 200 000	11 000 000
	70 200 000	57 000 000
Bostäder	70 200 000	57 000 000
Lokaler	-	-
	70 200 000	57 000 000

48 PM

## Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Placeringskonto SBAB	500 000	-
SBAB	91 875	589 915
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	661 123	446 596
<b>Summa</b>	<b>1 252 998</b>	<b>1 036 511</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2019-12-31	Skuldbelopp 2018-12-31
SBAB	2022-10-11	0,54%	6 634 275	6 824 275
SBAB	2020-09-15	3,79%	7 965 000	7 970 600
SBAB	2022-10-11	0,52%	5 895 000	6 045 000
Stadshypotek	2023-12-01	0,72%	6 300 400	6 480 400
			<b>26 794 675</b>	<b>27 320 275</b>
Amortering kommande bokslutsår			-175 000	-250 500
			<b>26 619 675</b>	<b>27 069 775</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 266 675 kr.

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>29 000 000</b>	<b>29 000 000</b>

SB  
2020-12-31

## Not 11 Eventualförpliktelser

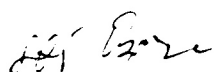
	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	-	-

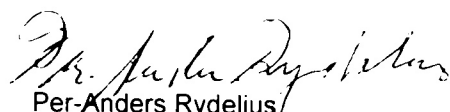
## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

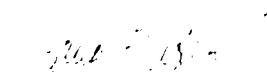
## Styrelsens underskrifter

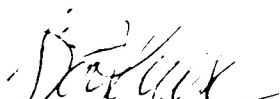
Stockholm 2020 - 2020-03-08

  
Stig Berge

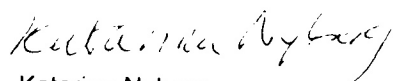
  
Per-Anders Rydelius

  
Artur Thorburn

  
Sonia Ekström

  
Björn Kruse

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-27

  
Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor

  
Gunilla Jerlinger  
Förtroendevald revisor