

**Brf Eken**  
**Org nr 717600-2868**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

*Ug/ EHK*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eken (717600-2868) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1955. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sala Backe 22:2 som byggdes år 1957 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 januari 2008.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 mars 2019. Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Petra Hall	Ordförande, mandatperioden löper ut 2020
Mikael Nilsen	Vice ordförande, mandatperioden löper ut 2021
Marie Olsson	Sekreterare, mandatperioden löper ut 2020
Eszter Håkansson	Ledamot, mandatperioden löper ut 2021
Mats Dalbom	Ledamot, mandatperioden löper ut 2020
Jonas Westlund	Ledamot, mandatperioden löper ut 2021
Curt Parke	Suppleant, avgångt 29/3 2019

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Vald revisor av stämman har under året varit Johan Grahn, Revisorhuset.

Ingen valberedning utsågs för 2019. Stämman uppdrog åt styrelsen att hitta kandidater. Styrelsen har aktivt sökt kandidater utan framgång.

Föreningen har avtal med bl.a. nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltare
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
RenJämt AB	Städning

*Olsson/EHK*

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### ***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 76 189kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 095 235 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 166 938 kr.

Anledningen till det underskott föreningen uppvisar för 2019 beror på det under året genomförda underhållet av föreningens fastigheter.

#### ***Underhåll och investeringar***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 507 523 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 147 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 166 938 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder genomförts:

- Stampsolning samt uppföljning relining har utförts fortsätter under 2020.
- Renovering av sophus har utförts.
- Dagvatten arbete Byggmästarg. 10 D.
- Nyplantering gård.

Under kommande räkenskapsår planeras:

- Fortsättning trädgårdsarbeten.
- Relining återstående hus.
- Cykelställ 4:an.
- Asfalt 4:an.
- Belysning gård.

*Ug/EHK*

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 575 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 183 (180).

Under året har 7 (8) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Salabacke 22:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 103 431 000 kr, varav byggnadsvärdet är 71 431 000 kr.

Fastigheterna bebyggdes 1957 (värdeår) och består av 4 flerbostadshus.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 226 kvm, varav 9 951 kvm utgör lägenhetsyta och 275 kvm utgör lokalyta.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	3 rok	97 st
med sammanlagd yta av 9 951 kvm	4 rok	7 st
	5 rok	25 st
	5 rok >	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		130 st
Garage		22 st
P-plats med motorvärmare		86 st
P-plats, utan el-plint		2 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa inklusive Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

*Uts/EAK*

## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	575	575	575	522
Låneskuld kr/kvm	2 660	2 692	2 752	1 234
Likvida medel	649	1 633	7 011	3 974
Kassalikviditet i % *	47,4	118,0	181,4	260,5
Soliditet i %	25,5	25,5	22,1	34,0
Överskott för underhåll kr/kvm	202	217	212	154
Nettoomsättning	5 991	6 016	5 933	5 467
Resultat efter finansiella poster	-76	887	1 700	953
Årets resultat	-76	887	1 700	953
Eget kapital	9 741	9 817	8 930	7 230
varav underhållsfond	2 508	2 495	2 059	1 331
Utfört underhåll	1 167	504	66	117

\* Orsaken till att föreningens kassalikviditet minskat under året beror framförallt på förändringen likvida medel till följd av det genomförda underhållet.

### Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av långfristig skuld. I beräkningen av föreningens kassalikviditet har föreningen dock i likhet med tidigare år valt att endast beakta nästa års amorteringar som kortfristiga skulder och lån för omförhandling som del av långfristig skuld för att ge en mer rättvisande bild av föreningens betalningsförmåga.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Ugy/EHR*

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.  
Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.  
Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.*

### Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>819 420</b>	<b>318 580</b>	<b>2 495 229</b>	<b>5 296 797</b>	<b>886 921</b>	<b>9 816 947</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			516 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-503 706			
Balanseras i ny räkning				874 627	-886 921	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-76 189	-76 189
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>819 420</b>	<b>318 580</b>	<b>2 507 523</b>	<b>6 171 424</b>	<b>-76 189</b>	<b>9 740 758</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 171 424
Årets resultat	-76 189
Att disponera	6 095 235
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	147 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 166 938
Balanserat resultat	7 115 173
Summa	6 095 235

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

*clm/EHK*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 991 275	6 015 635
Övriga rörelseintäkter	3	20 078	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 011 353</b>	<b>6 015 635</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 448 426	-3 259 496
Periodiskt underhåll	5	-1 166 938	-503 706
Övriga externa kostnader	6	-137 161	-59 981
Personalkostnader och arvoden	7	-149 987	-143 899
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-898 657	-825 844
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 801 169</b>	<b>-4 792 926</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>210 184</b>	<b>1 222 709</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 014	6 184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 387	-341 972
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-286 373</b>	<b>-335 788</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-76 189</b>	<b>886 921</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-76 189</b>	<b>886 921</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-76 189</b>	<b>886 921</b>

*Ugy/EHK*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	37 226 707	36 683 166
Inventarier, verktyg och installationer	11	85 800	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 312 507</b>	<b>36 683 166</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 312 507</b>	<b>36 683 166</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	21 190
Övriga fordringar	12	806 231	1 781 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	118 600	79 952
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>924 831</b>	<b>1 882 770</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	14	3 096	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 096</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>927 927</b>	<b>1 882 770</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 240 434</b>	<b>38 565 936</b>

*Handwritten signature/initials*  
EIK



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 138 000	1 138 000
Fond för yttre underhåll		2 507 523	2 495 229
Summa bundet eget kapital		3 645 523	3 633 229
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 171 424	5 296 797
Årets resultat		-76 189	886 921
Summa fritt eget kapital		6 095 235	6 183 718
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 740 758</b>	<b>9 816 947</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 434 072	24 958 236
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 434 072</b>	<b>24 958 236</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	11 768 591	2 565 733
Leverantörsskulder		507 330	394 346
Övriga skulder	16	60 690	45 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	728 993	785 263
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 065 604</b>	<b>3 790 753</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 240 434</b>	<b>38 565 936</b>

Uly/EHK

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Avskrivningarna sker enligt en linjär avskrivningsplan enligt nedan.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	1,5
Fasad- & balkongreovering	2,0
Sophus	6,7
Tvättmaskiner	8,3

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Ulag/EHK*

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Tidigare år har stämman varit beslutande organ vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 11 262 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 718 895	5 718 892
Hysesintäkter lokaler	550	6 050
Hysesintäkter garage	92 880	103 935
Hysesintäkter p-platser	161 345	161 035
Överlåtelseavgift	9 304	12 518
Pantförskrivningsavgift	8 300	8 596
Övriga intäkter	1	4 609
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 991 275</b>	<b>6 015 635</b>

*Weg/EHK*

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Försäkringsersättning	20 078	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>20 078</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetskötsel	402 496	405 492
Serviceavtal	10 656	9 359
Entreprenadstäd	188 907	175 458
Sotning och rengöring kanaler	0	1 225
Snörenhållning	12 504	10 650
Förbrukningsmaterial	9 065	7 009
Reparationer	402 445	230 634
Elavgifter	182 713	186 550
Uppvärmning	1 127 113	1 199 504
Vatten och avlopp	317 049	284 844
Sophämtning	209 793	198 521
Fastighetsförsäkringar	145 563	141 337
Kabel-TV, bredband m.m	93 480	89 597
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	183 320	177 550
Administrativ förvaltning enligt avtal	145 000	131 604
Övriga externa tjänster, drift	7 019	0
Studie- och fritidsverksamhet	514	7 710
Medlems- och föreningsavgifter	8 080	0
Övriga driftskostnader	2 709	2 452
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 448 426</b>	<b>3 259 496</b>

Ug/EHK

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	283 078	0
Planerat underhåll mark	0	405 165
Planerat underhåll värme	92 367	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	770 004	43 750
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	4 764	54 791
Planerat underhåll övrig utrustning	16 725	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>1 166 938</b>	<b>503 706</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	3 250	20 800
Kontorsmaterial och liknande	0	1 214
Telefon och porto	3 608	2 934
Konsultarvoden	96 652	11 345
Revisionsarvode extern revisor	11 381	23 688
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	22 270	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>137 161</b>	<b>59 981</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	110 100	109 735
Övriga arvoden	6 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	33 887	34 164
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>149 987</b>	<b>143 899</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

*Handwritten signature/initials*  
E#K

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Avskrivning byggnader	890 857	825 844
Avskrivning maskiner och inventarier	7 800	0
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<u>898 657</u>	<u>825 844</u>

**Not 9 Finansiella poster**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 014	6 184
Räntekostnader	-287 387	-341 972
<b>Summa finansiella poster</b>	<u>-286 373</u>	<u>-335 788</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	54 233 637	33 170 496
Årets anskaffning *	1 434 399	21 063 141
Ingående avskrivning på byggnader	-17 550 472	-16 724 627
Årets avskrivningar, byggnader	-890 857	-825 844
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>37 226 707</u>	<u>36 683 166</u>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>37 226 707</u>	<u>36 683 166</u>
Taxeringsvärde byggnad	71 431 000	57 374 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	23 600 000

\* Består i tillkommande utgifter för fasad- och balkongrenovering 656 000 kr samt nytt soprum 778 399 kr.

*Ug/EHK*

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	383 862	383 862
Årets anskaffning *	93 600	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-383 862	-383 862
Årets avskrivning på inventarier	-7 800	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 800</b>	<b>0</b>

\* Består i nyinförskaffade tvättmaskiner.

**Not 12 Övriga fordringar**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	647 582	1 632 844
Skattekonto	105 854	90 219
Skattefordran	52 795	58 565
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>806 231</b>	<b>1 781 628</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	25 821	25 232
Sophämningskostnader	19 546	9 445
Försäkringspremier	24 378	23 671
Kabel-TV avgifter m.m.	20 615	20 119
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	20 000	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	8 240	1 485
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>118 600</b>	<b>79 952</b>

Ulf/EHK

**Not 14 Kassa och bank**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Handkassa	1 545	0
Handelsbanken	1 551	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 096</b>	<b>0</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	27 202 663	27 523 969
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>27 202 663</b>	<b>27 523 969</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	39 062 700	39 062 700
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>39 062 700</b>	<b>39 062 700</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,853	2021-09-30	400 000
Stadshypotek	0,950	2021-09-01	655 078
Stadshypotek	1,020	2022-03-01	1 269 349
Stadshypotek	0,990	2020-04-01	1 647 418
Stadshypotek	1,000	2020-09-01	1 828 125
Stadshypotek	1,630	2021-06-01	2 601 250
Stadshypotek	0,940	2021-03-01	3 214 787
Stadshypotek	0,990	2020-04-30	7 786 656
Stadshypotek	1,000	2022-06-30	7 800 000
<b>Summa</b>			<b>27 202 663</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-506 392
Avgår lån för omförhandling 2020 (varav 155 376 i amorteringar)			-11 262 199
<b>Totalt</b>			<b>15 434 072</b>

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 13 408 504

*EHE*



**Not 16 Övriga skulder**

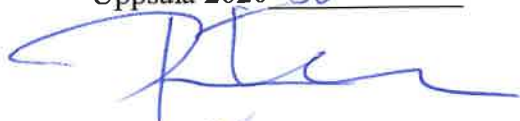
	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fond för inre underhåll	42 932	44 551
Källskatt för arvoden och personallöner	7 560	0
Arbetsgivaravgift	7 023	0
Övriga kortfristiga skulder	3 175	860
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>60 690</b>	<b>45 411</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	0	24 430
Arbetsgivaravgifter	0	7 550
Reparationskostnader	0	26 766
Kostnader för förvaltningsavtal	0	6 392
Arvode revision	15 000	18 400
Elavgifter	16 147	18 221
Uppvärmningskostnader	150 461	157 283
Sophämningskostnader	0	3 059
Förutbetalda hyror och avgifter	516 800	498 725
Upplupna räntekostnader	23 085	22 991
Övrigt upplupet och förutbetalt	7 500	1 446
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>728 993</b>	<b>785 263</b>

*Joy/EHK*

Uppsala 2020 03 02



Petra Hall



Mikael Nilsen



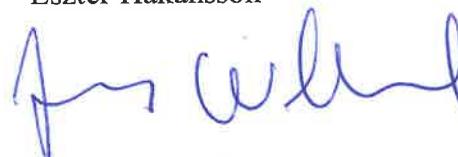
Marie Olsson



Eszter Håkansson



Mats Dalblom



Jonas Westlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 -04-26.



Johan Grahn  
Auktoriserad revisor

Ug/EHK

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eken

Org.nr 717600-2868

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-02-21 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eken för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

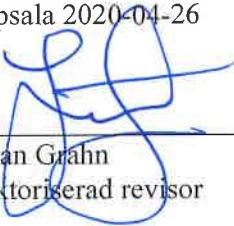
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2020-04-26



---

Johan Gråhn  
Auktoriserad revisor