

Kallelse till Bostadsrättsföreningen EKEN's årsmöte/föreningsstämma

Du är välkommen till årsmöte tisdagen den 18 maj 2021

Vi startar årsmötet kl 18.00 i föreningens trädgård

DAGORDNING

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Utrymme finns för övriga frågor efter avslutat årsmöte

Välkommen önskar styrelsen



www.ekenbrf.se
brf.eken@gmail.com

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör för gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Eken
Org nr 717600-2868

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	15

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eken (717600-2868) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 29 juni 2020.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2020 och extra stämma hölls den 26 maj 2020 då vi hade omröstning om nya stadgar.. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Michael Nilsen	Ordförande mandatperiod löper ut 2021
Eszter Håkansson	Ledamot Kassör mandatperiod löper ut 2021
Mats Dalbom	Ledamot mandatperiod löper ut 2022
Birgitta Palmertz	Ledamot mandatperiod löper ut 2022
Jonas Westlund	Ledamot mandatperiod löper ut 2021
Per Lind	Ledamot mandatperiod löper ut 2022
Carin Backlund	Suppleant mandatperiod löper ut 2021
Gunilla Lindström	Suppleant mandatperiod löper ut 2021
Ingelie Jonsson	Suppleant mandatperiod löper ut 2021

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.

Valberedning Utsågs för 2021 och i den ingår Susanne Ekström och Petra Hall.

Föreningen har avtal med bl.a. nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltare
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
ComHem AB	Kabel-tv
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Uppsala Vatten AB	Sophämtning
Returpapperscentralen AB	Sophämtning
Jämtkraft AB	El
Trygg Hansa	Försäkring fastighet
Aimo Park	Bevakning parkeringar
RenJämt AB	Städning
Bygårdar AB	Blommor och växter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 329 749 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 7 444 922 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 602 867 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 487 585 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 218 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 602 867 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder genomförts.

- Relining samlingsledning färdigställd 2020.
- Målning av sophus.
- Inköp av cykelställ. Större delen är bytta mot nya
- Trädgårdsplantering och trädbeskärning samt nyplantering av träd.
- Utebelysning gården och grillplatser
- Byte av reglerenhet undercentral

- Radonmätning
- Energideklaration
- OVK som bli kart 2021 jan

Under kommande räkenskapsår planeras:

- Byte av trapphusbelysning
- Trapphusmålning
- Byte av postlådor
- Målning väggar och inoljning av golv källare
- Asfaltering 4:a

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 184 (183).

Under året har 16 (7) bostadsrätter överlåtit.

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 Tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	575	575	575	575
Låneskuld kr/kvm	2 703	2 660	2 692	2 752
Likvida medel	1 338	649	1 633	7 011
Kassalikviditet i %	78,9	47,4	118,0	181,4
Soliditet i %	25,8	25,5	25,5	22,1
Överskott för underhåll kr/kvm	176	202	217	212
Nettoomsättning	6 001	5 991	6 016	5 933
Resultat efter finansiella poster	330	-76	887	1 700
Årets resultat	330	-76	887	1 700
Eget kapital	10 071	9 741	9 817	8 930
varav underhållsfond	1 488	2 508	2 495	2 059
Utfört underhåll	603	1 167	504	66

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".

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>
Belopp vid årets ingång	819 420	318 580	2 507 523	6 171 424	-76 189	9 740 758
Avsättning till fond för yttre underhåll			147 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-1 166 938			
Balanseras i ny räkning				943 749	76 189	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					329 749	329 749
Belopp vid årets utgång	819 420	318 580	1 487 585	7 115 173	329 749	10 070 507

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	7 115 173
Årets resultat	329 749
	<hr/>
Att disponera	7 444 922
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	218 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-602 867
Balanserat resultat	7 829 789
	<hr/>
Summa	7 444 922

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 001 175	5 991 275
Övriga rörelseintäkter	3	0	20 078
Summa rörelseintäkter		6 001 175	6 011 353
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 628 474	-3 448 426
Periodiskt underhåll	5	-602 867	-1 166 938
Övriga externa kostnader	6	-104 276	-137 161
Personalkostnader och arvoden	7	-180 057	-149 987
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-870 039	-898 657
Summa rörelsekostnader		-5 385 713	-5 801 169
Rörelseresultat		615 462	210 184
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		911	1 014
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 624	-287 387
Summa finansiella poster		-285 713	-286 373
Resultat efter finansiella poster		329 749	-76 189
Resultat före skatt		329 749	-76 189
Årets resultat		329 749	-76 189

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	37 394 468	37 226 707
Inventarier, verktyg och installationer	11	78 000	85 800
Summa materiella anläggningstillgångar		37 472 468	37 312 507
Summa anläggningstillgångar		37 472 468	37 312 507
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2 076	0
Övriga fordringar	12	1 477 180	806 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	113 377	118 600
Summa kortfristiga fordringar		1 592 633	924 831
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	14	865	3 096
Summa kassa och bank		865	3 096
Summa omsättningstillgångar		1 593 498	927 927
SUMMA TILLGÅNGAR		39 065 966	38 240 434

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 138 000	1 138 000
Fond för yttre underhåll		1 487 585	2 507 523
Summa bundet eget kapital		2 625 585	3 645 523
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 115 173	6 171 424
Årets resultat		329 749	-76 189
Summa fritt eget kapital		7 444 922	6 095 235
Summa eget kapital		10 070 507	9 740 758
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		20 254 886	15 434 072
Summa långfristiga skulder		20 254 886	15 434 072
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	7 389 219	11 768 591
Leverantörsskulder		517 683	507 330
Övriga skulder	16	76 615	60 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	757 056	728 993
Summa kortfristiga skulder		8 740 573	13 065 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 065 966	38 240 434

2

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	1,07
Fasad- & balkongrenovering	2,00
Relining	2,50
Sophus	6,70
Tvättmaskiner	8,30

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.

E

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 6 722 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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplýsingar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 718 912	5 718 895
Hysesintäkter lokaler	0	550
Hysesintäkter garage	90 000	92 880
Hysesintäkter p-platser	161 810	161 345
Överlåtelseavgift	20 111	9 304
Pantförskrivningsavgift	10 342	8 300
Övriga intäkter	0	1
Summa nettoomsättning	6 001 175	5 991 275

2

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkringsersättning	0	20 078
Summa övriga rörelseintäkter	0	20 078

Not 4 Driftskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	426 247	402 496
Serviceavtal	8 521	10 656
Entreprenadstäd	207 574	188 907
Snörenhållning	0	12 504
Förbrukningsmaterial	11 517	9 065
Reparationer	527 696	402 445
Elavgifter	148 641	182 713
Uppvärmning	1 094 988	1 127 113
Vatten och avlopp	368 052	317 049
Sophämtning	186 106	209 793
Fastighetsförsäkringar	154 780	145 563
Kabel-TV, bredband m.m	91 517	93 480
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	190 080	183 320
Administrativ förvaltning enligt avtal	153 752	145 000
Övriga externa tjänster, drift	46 731	7 019
Studie- och fritidsverksamhet	1 400	514
Medlems- och föreningsavgifter	8 240	8 080
Övriga driftskostnader	2 632	2 709
Summa driftkostnader	3 628 474	3 448 426

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	0	283 078
Planerat underhåll mark	138 988	0
Planerat underhåll lokaler	73 000	0
Planerat underhåll värme	112 613	92 367
Planerat underhåll el-installationer	232 560	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	8 480	770 004
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	4 764
Planerat underhåll övrig utrustning	37 226	16 725
Summa underhållskostnader	602 867	1 166 938

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl. *	38 516	3 250
Kontorsmaterial och liknande	1 363	0
Telefon och porto	6 211	3 608
Konsultarvoden	40 328	96 652
Revisionsarvode extern revisor	17 825	11 381
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	33	22 270
Summa övriga externa kostnader	104 276	137 161

* Här återfinns cykelställ 38 014 kr under året.

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	141 900	110 100
Övriga arvoden	0	6 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	38 157	33 887
Summa personalkostnader och arvoden	180 057	149 987

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Avskrivning byggnader	862 239	890 857
Avskrivning maskiner och inventarier	7 800	7 800
Summa av- och nedskrivningar	870 039	898 657

Not 9 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	911	1 014
Räntekostnader	-286 624	-287 387
Summa finansiella poster	-285 713	-286 373

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	55 174 736	54 233 637
Årets anskaffning *	1 030 000	1 434 399
Ingående avskrivning på byggnader	-18 441 329	-17 550 472
Årets avskrivningar, byggnader	-862 239	-890 857
Bokförda värden byggnader	36 901 168	37 226 707
Mark	493 300	0
Utgående redovisat värde byggnader och mark	37 394 468	37 226 707
Taxeringsvärde byggnad	71 431 000	71 431 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000

* 2020 avser relining.

2

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	477 462	383 862
Årets anskaffning	0	93 600
Ingående avskrivningar på inventarier	-391 662	-383 862
Årets avskrivning på inventarier	-7 800	-7 800
Utgående redovisat värde	78 000	85 800

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 336 891	647 582
Skattekonto	94 254	105 854
Skattefordran	46 035	52 795
Summa övriga fordringar	1 477 180	806 231

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	30 351	25 821
Sophämningskostnader	27 623	19 546
Försäkringspremier	26 105	24 378
Kabel-TV avgifter m.m.	20 887	20 615
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	20 000
Övrigt upplupet och förutbetalt	8 411	8 240
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	113 377	118 600

Not 14 Kassa och bank

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Handkassa	864	1 545
Handelsbanken	1	1 551
Summa kassa och bank	865	3 096

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	27 644 105	27 202 663
Summa långfristiga skulder	27 644 105	27 202 663
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	39 062 700	39 062 700
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	39 062 700	39 062 700

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,980	2023-03-30	475 000
Stadshypotek	0,950	2023-04-30	7 739 987
Stadshypotek	1,630	2021-06-01	2 373 750
Stadshypotek	0,990	2021-01-11	595 500
Stadshypotek	0,950	2023-04-30	1 609 546
Stadshypotek	1,000	2022-06-30	7 800 000
Stadshypotek	0,850	2021-09-30	360 000
Stadshypotek	0,950	2021-09-01	587 890
Stadshypotek	0,750	2023-09-01	1 790 000
Stadshypotek	0,940	2021-03-01	3 180 311
Stadshypotek	1,020	2022-03-01	1 132 121
Summa			27 644 105
Avgår kortfristig del nästa års amortering			-666 932
Avgår lån för omförhandling 2021			-6 722 287
Totalt			20 254 886

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

24 309 445

z


Not 16 Övriga skulder


	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fond för inre underhåll	42 932	42 932
Källskatt för arvoden och personallöner	15 630	7 560
Arbetsgivaravgift	13 726	7 023
Övriga kortfristiga skulder	4 327	3 175
Summa övriga skulder	<u>76 615</u>	<u>60 690</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Arvode revision	16 575	15 000
Elavgifter	13 609	16 147
Uppvärmningskostnader	145 422	150 461
Förutbetalda hyror och avgifter	544 220	516 800
Upplupna räntekostnader	24 230	23 085
Övrigt upplupet och förutbetalt	13 000	7 500
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>757 056</u>	<u>728 993</u>

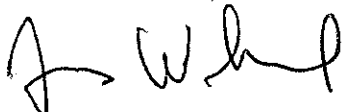
Uppsala 2021-04-12

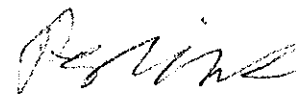

Michael Nilsen


Eszter Håkansson

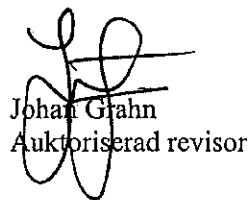

Mats Dalblom


Birgitta Palmertz


Jonas Westlund


Per Lind

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20


Johan Ghahn
Auktoriserad revisor

REVISORS Huset

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 2020.

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 2020-12-31 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.

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:

REVISORS Huset

- 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. Risker 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

REVISORS Huset

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

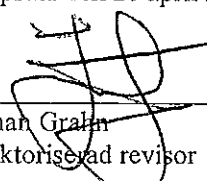
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 den 20 april 2021


Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.


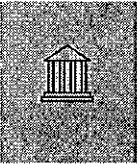



Förändringar av fond för yttre underhåll

("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för Brf Eken 2020

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 176 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 Skuldsättning 2 703 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 Räntekänslighet 4,8 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 Energikostnad 158 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 Arsavgift 575 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Arsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se