

Årsredovisning

för

Brf Ektorps

714000-0303

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Ektorps får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, äkta bostadsrättsförening.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ektorps äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 202:6 i Nacka Kommun. Fastigheten byggdes 1960 i och föreningen bildades i samband med detta.

Fastigheten består av 43 bostadslägenheter, 5 lokaler varav en utnyttjas som styrelserum. Inom föreningen finns även 8 garageplatser, 22 parkeringsplatser samt 12 förråd för uthyrning. Den totala bostadsytan uppgår till 3 103 kvm och lokalytan uppgår till 214 kvm.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos bolagsverket 1963-04-24 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-07-20 hos bolagsverket.

Föreningens taxeringsvärde är 51 150 000 SEK.
Därav byggnadsvärde 27 998 000 SEK och markvärde 23 152 000 SEK

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra.

Kabel-Tv och bredband

Alla föreningens lägenheter är anslutna till kabel-tv från Bredbandsbolaget, samt bredband via fiber från Telia.

Förvaltningsavtal

Ekonomisk förvaltning: Princip redovisning AB

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ny dagvattenledningen på norra sidan av huset dragits fram. Avloppsrör mellan hus A och hus B har bytts ut och anslutits till avloppsrör i gatan, samtidigt passade man på att byta intaget för färskvatten. En pump har installerats för att få bort vattenansamlingar under huset.

Lokalen på Edinsvägen 14 har fått fiber installerat. Lokalen har även renoverats med nya golv och nya eldragningar. Styrelsen målade själva alla ytor i lokalen.

Vidare har styrelsen själva målat valvet mellan hus A och hus B, målat alla ytor på lekstugan samt alla träytor i trädgården. Även de små murarna har målats om.

En Arborist anlätades för att ansa de stora ekarna från torra grenar och även säkrat upp dem.

Föreningen har bytt bank till Handelsbanken och också omförhandlat och flyttat en del av lånen dit.

Ekonomi

Föreningen visar ett positivt resultat på 208 000 kr (307 000 kr) efter avskrivningar. Under året har föreningen amorterat på fastighetslånen enligt plan med ca 370 000 kr.

Yttre fond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Detta sker antingen enligt föreningens underhållsplan eller enligt stadgarna. Avsättning görs genom omföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Planerat arbete under 2020

Under våren planeras asfaltering framför huset samt uppfräschning framför huset och återställning av trädgården. Föreningens pågående radonmätning kommer att redovisas så snart styrelsen får ta del av resultaten.

Styrelsen har anlitat Sustend AB för att arbeta fram en underhållsplan för fastigheten. Underhållsplanen kommer att sträcka sig 30 år framåt och uppdateras löpande/årsvis.

Inom de närmste åren planeras att ser över taken samt balkongerna.

Medlemsinformation

Medlemsantalet var vid årets början 55 st och vid årets slut 60 st. Under året har 8 överlåtelse skett. Fem medlemmar har lämnat föreningen och nio nya medlemmar har hälsats välkomna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av gällande prisbasbelopp. Vid andrahandsuthyrningar debiteras en andrahandsavgift på max 10% av ett prisbasbelopp per år.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-16 haft följande sammansättning:

Kjell Larsson	Ledamot
Ulla-Britt Svensson	Ledamot
Lena Källman	Ledamot
Marie Lundberg	Ledamot
Henrik Fredrikson	Ledamot

Joachim Meler	Suppleant
Karin Lilje Gränge	Suppleant
Oscar Wähleman	Suppleant

Till föreningens revisor valdes:

Dorota Edqvist	Intern
----------------	--------

Katarina Nyberg	
HQV Stockholm AB	Extern

Valberedning:

Philip Lannerholt och Christoffer Lannerhplt

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 517	2 540	2 518	2 490
Resultat efter finansiella poster	208	308	-1 961	553
Soliditet (%)	11,4	10,1	8,0	19,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	307 460	250 000	753 036	0	307 105	1 617 601
Disposition av föregående års resultat:			129 066	178 039	-307 105	0
Årets resultat					208 239	208 239
Belopp vid årets utgång	307 460	250 000	882 102	178 039	208 239	1 825 840

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	178 039
årets vinst	208 239
	386 278

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	153 450
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-500 000
i ny räkning överföres	732 828
	386 278

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 517 405	2 524 002
Övriga rörelseintäkter	2	52 612	14 544
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 570 017	2 538 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 914 798	-1 613 179
Övriga förvaltningskostnader	4	168 476	-73 603
Personalkostnader	5	-93 236	0
Avskrivningar anläggningstillgångar		-337 314	-337 261
Summa rörelsekostnader		-2 176 872	-2 024 043
Rörelseresultat		393 145	514 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-184 972	-207 449
Summa finansiella poster		-184 906	-207 398
Resultat efter finansiella poster		208 239	307 105
Resultat före skatt		208 239	307 105
Årets resultat		208 239	307 105

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	14 639 911	1 837 365
Inventarier, verktyg och installationer	9	173 795	180 479
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	13 133 176
Summa materiella anläggningstillgångar		14 813 706	15 151 020

Summa anläggningstillgångar

14 813 706

15 151 020

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-och avgiftsfordringar		397 708	23 035
Övriga fordringar		3 966	-6 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	55 320
Summa kortfristiga fordringar		401 674	72 115

Kassa och bank

Kassa och bank		766 097	770 395
Summa kassa och bank		766 097	770 395
Summa omsättningstillgångar		1 167 771	842 510

SUMMA TILLGÅNGAR

15 981 477

15 993 530

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		557 460	557 460
Fond för yttre underhåll		882 102	753 036
Summa bundet eget kapital		1 439 562	1 310 496
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		178 039	0
Årets resultat		208 239	307 105
Summa fritt eget kapital		386 278	307 105
Summa eget kapital		1 825 840	1 617 601
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 105 330	13 477 106
Summa långfristiga skulder		13 105 330	13 477 106
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		360 888	360 440
Förskott från kunder		0	19 011
Leverantörsskulder		65 134	305 021
Skatteskulder		5 365	7 106
Övriga skulder		-10 888	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		629 808	207 245
Summa kortfristiga skulder		1 050 307	898 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 981 477	15 993 530

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån med villkorsändringsdag under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Procent	Antal år
Byggnader	1%	100 år
Ombyggnad	2%	50 år
Fiber	3,33%	30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 241 854	2 250 120
Hyror lokaler	136 005	160 958
Hyror garage och parkeringsplatser	99 120	99 120
Hysesintäkter förråd	14 520	0
Avg för andrahandsuthyrning	14 975	11 002
Överlåtelse- och pantavgift	9 732	2 503
Övriga intäkter	53 811	14 843
	2 570 017	2 538 546

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel		354 295
Trädgårds-och markskötsel	83 109	0
Snöröjning och sandning	40 112	0
Städning	47 240	0
Reparation/underhåll av lokal	107 705	0
Reparation avloppsrör	563 710	0
Tvättstuga	38 026	0
El	48 246	39 807
Fjärrvärme	395 868	329 251
Vatten	118 618	140 004
Renhållning och återvinning	62 539	49 201
Container och tippavgift	14 941	0
Fastighetsförsäkring	74 598	0
Bredband och kabel-Tv	140 867	0
Fastighetskatt	17 500	71 699
Fastighetsavgift	59 211	0
Övriga fastighets-och driftskostnader	102 508	116 545
Övrigt	0	511 677
Utbetalt till styrelsen	0	700
	1 914 798	1 613 179

Jämförelsen mot föregående års driftskostnader är bristfällig på grund av olika redovisningsprinciper.

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2019	2018
Överlåtelse- och pantavgifter	13 365	0
Datakommunikation	7 004	0
Revisionsarvode	19 081	0
Styrese- och medlemsmöte	13 745	0
Arvode ek. förvaltning	78 125	0
Arvode tidigare förvaltare	9 313	0
Bankkostnader	8 337	0
Övriga förvaltningskostnader	38 411	0
Felaktig bokning från föregående år (tidigare förvaltare)	-355 857	0
	-168 476	0

Jämförelsen mot föregående års förvaltningskostnader är bristfällig på grund av olika redovisningsprinciper.

Not 5 Personalkostnader/styrelsearvode

	2019	2018
Styrelsearvode	76 100	0
Lagstadgade sociala avgifter	17 136	0
	93 236	0

Not 6 Räntekostnader för långfristiga skulder.

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	184 531	207 449
	184 531	207 449

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 911 897	2 911 897
Omklassificeringar	15 073 241	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 985 138	2 911 897
Ingående avskrivningar	-3 014 597	-1 045 413
Årets avskrivningar	-330 630	-29 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 345 227	-1 074 532
Utgående redovisat värde	14 639 911	1 837 365
Taxeringsvärden byggnader	27 998 000	24 837 000
Taxeringsvärden mark	23 152 000	18 185 000
	51 150 000	43 022 000

Not 8 Ombyggnad

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	15 273 751
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 273 751
Ingående avskrivningar	0	-1 651 954
Årets avskrivningar	0	-308 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-1 960 096
Utgående redovisat värde	0	13 313 655

Not 9 Installation Fiber

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 510	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 510	0
Ingående avskrivningar	-20 031	0
Årets avskrivningar	-6 684	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 715	0
Utgående redovisat värde	173 795	0

Omklassificerad anläggning. Fiberinstallationen låg tidigare i noten byggnad.

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	0	500 000
Swedbank. Ränta 1.53 % Villkorsändring 2021-05-25	1 056 056	1 099 608
Swedbank.	0	1 099 608
Swedbank. Ränta 1.33 % Villkorsändring 2020-03-25	1 740 000	1 780 000
Swedbank.	0	5 340 000
Swedbank. Ränta 1.58 % Villkorsändring 2021-03-25	2 980 000	3 060 000
Swedbank. Ränta 1.44 % Villkorsändring 2021-09-25	924 994	958 330
Stadshypotek. Ränta 0.96 % Villkorsändring 2024-12-30	6 765 168	0
Kortfristig del 2020 års planerade amortering	-360 888	-360 440
13 105 330	13 477 106	

Efter 5 år kommer föreningens lån vara

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	17 287 000	17 287 000
17 287 000	17 287 000	17 287 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.



Kjell Larsson
Ledamot



Ulla-Britt Svensson
Ledamot



Marie Lundberg
Ledamot



Lena Källman
Ledamot



Henrik Fredriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-16



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
HJV Stockholm AB



Dorota Edqvist
Revisor
Föreningsvald

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ektorps

Org.nr 714000-0303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ektorps för räkenskapsåret 2019.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:
- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till

följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-03-16



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor