

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ekehjelmstorget



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ekehjelmstorget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug inom Södra Station Samfällighetsförening. Föreningens andel är 27 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

#### Styrelsen

Camilla Elisabeth Ekstedt	Ledamot
Peter Angelo Löfgren-Russo	Ledamot
Annika Oldmark	Ledamot
Lars Johan Richt	Ledamot
Jan Anders Wester	Ledamot
Jan Celarek	Suppleant
Hanna Sara Mulugeta Börjesson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Marie Nordlander	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
Ole Deurell	Suppleant Extern	Parameter Revision AB

### Valberedning

Petrus Bohm  
Maria Vendel  
Gun Westerman

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dykärret Mindre 11	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1984 och består av 2 flerbostadshus.

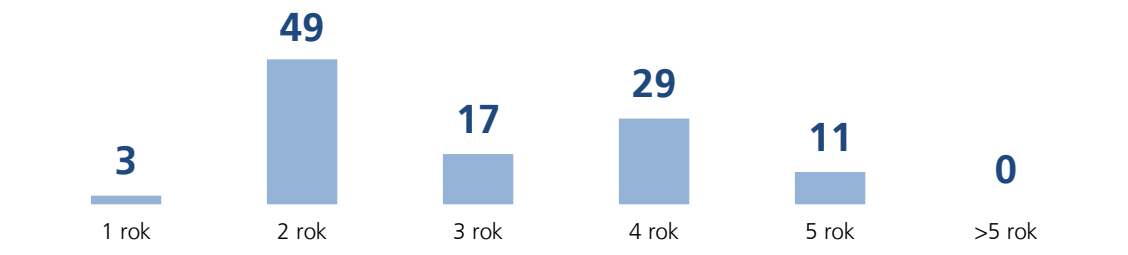
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 027 m<sup>2</sup>, varav 8 007 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 020 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskolan Björngården, Academedia	400 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Hemköp, Swedma Livs	610 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Stokab Fiberinstallation bredband	8 m <sup>2</sup>	2034-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Mötes- och Festlokal
Föreningens kontor	Arkiv, arbetsplats, skrivare
Gästlägenhet	Övernattning för medlemmars gäster

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av stuprör	2019	Byte av stuprör och justering av värmeslinga dito
Renovering av markbalkonger	2019	Total renovering av markbalkonger och pergola på gården
Renoverat balkongskydd	2019	Ny beklädnad på båda sidorna och ommålning av ramen
Löpande underhåll	2018	
Byte av hissar	2016 - 2017	Samtliga fem nya hissar blev klara och besiktigade under mars 2017
Inrett vindarna i 12:an	2014 - 2015	Förädling av vinden till boytor. Sält till lägenheterna under.
Installation av luftvärmepumpar	2014	Detta har sänkt värmekostnaderna rejält
Reparerat och målat om yttertaken	2014	
Drift och teknik	2013 - 2015	Utbyte av delar och komponenter i undercentralen
Uppgradering av drift och teknik	2013 - 2015	Bytt samtliga fläktar samt en hel del komponenter i undercentralen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av lastport	2020	Byte av hela lastporten till Hemköpslokalen
Optimering av värme och ventilation	2020	Renovering av styrsystem och övervakning för optimerad värmehantering.
Målning av trapphus	2020	Målning av trapphus, lister och dörrar.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	HSB
Löpande service & support	Amsler Hiss AB
Städning	DI-MA's Bygg & Fastighetsservice

### Föreningens ekonomi

Föreningen har för avsikt att lösa ett lån på SEB på 3 000 000 sek i mars/april 2020. Det har blivit möjligt genom försäljning av en hyresrätt som återgått i föreningens ägo.

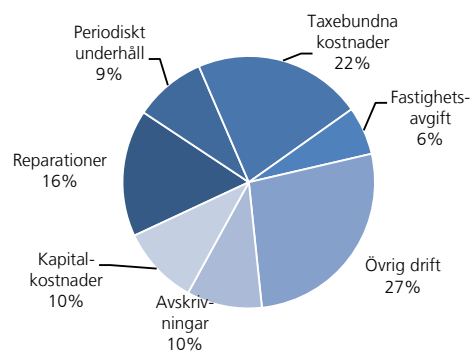
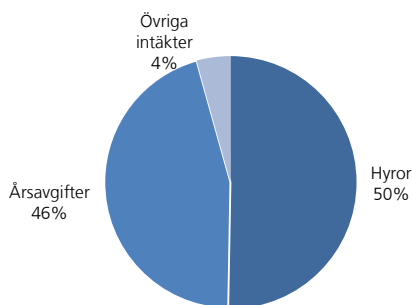
Föreningens ekonomi är god och inga planerade höjningar av månadsavgifterna kommer att ske under 2020. Hyrorna för föreningens hyresrätter regleras enligt pågående förhandlingar mellan hyresgästernas part och hyresvärdarnas.

Planerat underhåll 2020 täcks delvis av yttre fond.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 744 284</b>	<b>3 131 273</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 470 276	6 288 691
Finansiella intäkter	1 024	255
Minskning kortfristiga fordringar	0	356 976
Ökning av kortfristiga skulder	721 593	0
	<b>7 192 893</b>	<b>6 645 922</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 033 616	4 319 377
Finansiella kostnader	630 199	684 725
Ökning av kortfristiga fordringar	18 295	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	28 808
	<b>5 682 110</b>	<b>5 032 910</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 255 066</b>	<b>4 744 284</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 510 782</b>	<b>1 613 012</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energicheck på fastigheten har utförts av HSB där de olika tekniska systemen har granskats och utvärderats, som sedan har resulterats i en strukturerad rapport. Innehållet avser både planerat underhåll och energieffektiviserande åtgärder.

Under året har vi byggt 3st markbalkonger och en pergola.  
Utanför cykelförrådet vid föreningslokalen har ett nytt staket och grind byggts.  
Stenläggningen har rätats upp och höjts vid flera portar.  
Staketen vid portarna har tagits bort för att få fram växtligheten.  
Nya växter och lökar har planterats i samtliga rabatter och krukor.  
Gårdsgruppen har anordnat en vår och en höstfixardag samt en kräftska.  
Två stubbar har grävts upp på 12:ans gård.  
Arborister har anlåtats för att ta bort en lind och ett körsbärsträd. Flera träd har även ansats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st  
Överlåtelser under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144  
Tillkommande medlemmar: 16  
Avgående medlemmar: 12  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	405	405	405	400
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 801	1 695	1 688	1 573
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 030	7 030	7 030	7 994
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	56	49	48
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	59	52	54
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	22	21	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	70	76	78	127
Soliditet (%)	79	80	79	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	198	676	-979	-1 350
Nettoomsättning (tkr)	6 473	6 274	6 222	5 961

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 007 m<sup>2</sup> bostäder och 1 020 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	194 411 559	0	0	194 411 559
Upplåtelseavgifter	19 335 854	0	0	19 335 854
Fond för yttre underhåll	720 034	597 600	-475 166	597 600
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>214 467 447</b>	<b>597 600</b>	<b>-475 166</b>	<b>214 345 013</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 948 796	-122 434	675 569	-9 501 931
Årets resultat	198 210	198 210	-675 569	675 569
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 750 585</b>	<b>75 776</b>	<b>0</b>	<b>-8 826 362</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>205 716 862</b>	<b>673 376</b>	<b>-475 166</b>	<b>205 518 651</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	198 210
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 351 195
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-597 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 750 585</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

578 796  
**-8 171 789**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 473 035	6 273 847
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-2 759	14 844
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 470 276</b>	<b>6 288 691</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 435 848	-3 739 488
Övriga externa kostnader	Not 5	-364 890	-354 720
Personalkostnader	Not 6	-232 878	-225 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-609 275	-609 275
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 642 891</b>	<b>-4 928 652</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>827 385</b>	<b>1 360 039</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 024	255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-630 199	-684 725
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-629 175</b>	<b>-684 470</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>198 210</b>	<b>675 569</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>198 210</b>	<b>675 569</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	252 691 825	253 284 187
Maskiner	Not 9	46 291	60 576
Inventarier	Not 10	12 702	15 330
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>252 750 818</b>	<b>253 360 093</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>252 750 818</b>	<b>253 360 093</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 409
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 719 981	3 588 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	189 345	166 063
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 909 325</b>	<b>3 761 388</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 579 518	1 198 378
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 579 518</b>	<b>1 198 378</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 488 843</b>	<b>4 959 765</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>259 239 661</b>	<b>258 319 859</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		213 747 413	213 747 413
Fond för yttre underhåll	Not 13	720 034	597 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>214 467 447</b>	<b>214 345 013</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 948 796	-9 501 931
Årets resultat		198 210	675 569
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 750 585</b>	<b>-8 826 362</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>205 716 862</b>	<b>205 518 651</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 000 000	35 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 000 000</b>	<b>35 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	35 000 000	16 000 000
Leverantörsskulder		694 283	466 211
Skatteskulder		51 964	19 917
Övriga skulder		541 862	78 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 234 691	1 236 519
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 522 800</b>	<b>17 801 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>259 239 661</b>	<b>258 319 859</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	400 år	400 år
Fastighetsförbättringar	10-333 år	10-333 år
Elanläggning	50 år	50 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 937 139	2 939 219
Hyror bostäder	894 493	879 562
Hysesbortfall	-12 401	-11 175
Hyror lokaler momspliktiga	1 507 512	1 366 381
Hyror lokaler	795 239	761 374
Hyror förråd	68 384	54 184
Kabel-TV intäkter	86 400	112 800
Bredbandsintäkter	158 219	126 936
Vatten-/värmeintäkter	1 596	1 596
Gemensamhetslokal	3 100	15 310
Gästlägenhet	33 300	27 600
Öresutjämning	54	60
	<b>6 473 035</b>	<b>6 273 847</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader moms	0	4 000
Övriga intäkter	-2 759	10 844
	<b>-2 759</b>	<b>14 844</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	245 065	237 289
	Fastighetsskötsel beställning	68 036	87 096
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	65 774	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 499	52 093
	Snöröjning/sandning	49 468	51 001
	Städning entreprenad	131 526	98 687
	Städning enligt beställning	1 406	38 673
	Mattvätt/Hymattor	21 145	19 503
	Hissbesiktning	8 179	5 991
	Myndighetstillsyn	36 385	0
	Gemensamma utrymmen	2 233	596
	Soppantering	2 634	2 755
	Gård	18 376	7 260
	Förbrukningsmateriel	11 792	8 289
	Störningsjour och larm	0	1 814
	Brandskydd	6 620	0
		<b>689 137</b>	<b>611 046</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	1 647
	Hyseslägenheter	6 114	0
	Brf Lägenheter	45 490	0
	Lokaler	7 766	1 206
	Förskola	35 619	35 332
	Gemensamma utrymmen	5 928	0
	Tvättstuga	18 804	81 351
	Entré/trapphus	49 555	0
	Lås	44 945	24 190
	VVS	207 047	37 160
	Värmeanläggning/undercentral	0	19 602
	Ventilation	17 534	84 275
	Elinstallationer	28 832	17 222
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	35 196	15 289
	Hiss	19 924	-403
	Tak	10 404	0
	Fasad	95 587	0
	Fönster	8 135	5 860
	Balkonger/altaner	0	556
	Mark/gård/utemiljö	0	10 506
	Skador/klotter/skadegörelse	49 668	67 998
	Vattenskada	336 862	207 141
		<b>1 023 410</b>	<b>608 931</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	34 119
	Lokaler	0	12 500
	Gemensamma utrymmen	0	266 234
	Tvättstuga	25 901	0
	VVS	31 302	0
	Värmeanläggning	28 047	61 669
	Bredband	7 500	0
	Balkonger/altaner	0	100 645
	Mark/gård/utemiljö	486 046	0
		<b>578 796</b>	<b>475 167</b>

<b>Not 4</b>	<b>FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	496 940	503 269
	Värme	503 196	529 335
	Vatten	169 550	199 804
	Sophämtning/renhållning	187 792	185 522
		<b>1 357 477</b>	<b>1 417 930</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	91 566	87 690
	Självrisk	77 307	0
	Kabel-TV	9 645	23 780
	Bredband	218 416	177 211
		<b>396 934</b>	<b>288 682</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>390 093</b>	<b>337 733</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 435 848</b>	<b>3 739 488</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	2 757	0
	Medlemsinformation	0	2 115
	Tele- och datakommunikation	7 281	4 150
	Juridiska åtgärder	43 261	23 095
	Revisionsarvode extern revisor	31 204	27 429
	Föreningskostnader	8 098	5 189
	Styrelseomkostnader	5 482	7 102
	Fritids- och trivselkostnader	523	4 087
	Studieverksamhet	4 934	0
	Förvaltningsarvode	114 337	110 847
	Administration	15 706	8 043
	Korttidsinventarier	729	47 945
	Konsultarvode	125 495	109 695
	Föreningsavgifter	5 085	5 023
		<b>364 890</b>	<b>354 720</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	186 000	182 000
	Sociala kostnader	46 878	43 169
		<b>232 878</b>	<b>225 169</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	330 576	330 576
	Förbättringar	261 786	261 786
	Maskiner	14 285	14 285
	Inventarier	2 628	2 628
		<b>609 275</b>	<b>609 275</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	258 120 092	258 120 092
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>258 120 092</b>	<b>258 120 092</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 835 906	-4 243 544
	Årets avskrivningar enligt plan	-592 362	-592 362
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 428 267</b>	<b>-4 835 906</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>252 691 825</b>	<b>253 284 187</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	119 106 137	119 106 137
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	112 000 000	83 000 000
	Taxeringsvärde mark	164 000 000	116 200 000
		<b>276 000 000</b>	<b>199 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	252 000 000	180 000 000
	Lokaler	24 000 000	19 200 000
		<b>276 000 000</b>	<b>199 200 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	142 851	142 851
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>142 851</b>	<b>142 851</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-82 274	-67 989
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 285	-14 285
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-96 559</b>	<b>-82 274</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>46 291</b>	<b>60 577</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 280	26 280
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 280</b>	<b>26 280</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 950	-8 322
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 628	-2 628
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 578</b>	<b>-10 950</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>12 702</b>	<b>15 330</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	44 432	14 681
	Klientmedel hos SBC	4 675 549	3 545 906
	Fordringar	0	22 598
	Fordringar kreditfakturor	0	5 731
		<b>4 719 981</b>	<b>3 588 917</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	66 212	58 460
	Kabel-TV	0	4 823
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 378	32 642
	Bredband	36 021	44 303
	Sophämtning/renhållning	25 835	25 835
	Gästrum 2019	27 898	0
		<b>189 344</b>	<b>166 063</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	597 600	1 918 706
	Reservering enligt stadgar	597 600	597 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-475 166	-1 918 706
	<b>Vid årets slut</b>	<b>720 034</b>	<b>597 600</b>



Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	SEB	1,090 %	20 000 000	20 000 000	2021-10-28
	SEB	0,850 %	12 000 000	12 000 000	2020-10-28
	SEB	0,960 %	3 000 000	3 000 000	2020-10-28
	SEB	0,610 %	16 000 000	16 000 000	2023-09-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>51 000 000</b>	<b>51 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 000 000	-16 000 000	
			<b>16 000 000</b>	<b>35 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 000 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
		Fastighetsinteckningar	80 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
		Städning entreprenad	10 965
El	56 301	74 300	
Värme	48 852	50 051	
Sophämtning	7 020	6 658	
Extern revisor	28 000	28 000	
Arvoden	110 440	107 800	
Sociala avgifter	28 400	28 600	
Ränta	8 442	16 882	
Avgifter och hyror	929 503	905 622	
Snöröjning/sandning	6 768	7 641	
	<b>1 234 691</b>	<b>1 236 519</b>	

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

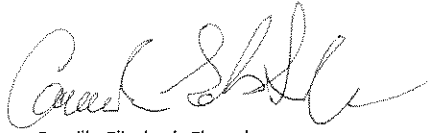
Styrelsen beslutade på ordinarie styrelsemöte 2019-12-12 om underhåll för 2020.

---

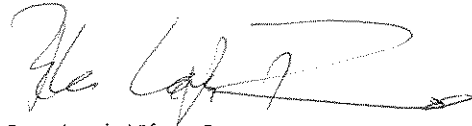
## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 25/3 2020



Camilla Elisabeth Ekstedt  
*Ledamot*



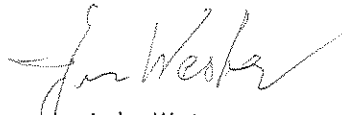
Peter Angelo Löfgren-Russo  
*Ledamot*



Annika Oldmark  
*Ledamot*



Lars Johan Richt  
*Ledamot*



Jan Anders Wester  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2020  
Parameter Revision AB



Marie Nordlander  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekehjelmstorget  
Org.nr. 769604-2857

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekehjelmstorget för år 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 31 december 2019 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 den 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. Den 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 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 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 Ekeljelmstorget för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### Revisorers 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.

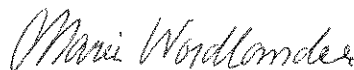
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 den 4 april 2020

Parameter Revision AB



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)