

# Årsredovisning 2020

BRF Ekhagentolv



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
<b>Ekonomi</b>	<b>5</b>
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	12
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>12</b>

Styrelsen för Brf Ekhagentolv får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-07-13 och nuvarande stadgar antogs på Årsstämman 2019-05-22. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 913% till 533%. I resultatet ingår avskrivningar med 185 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -214 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

#### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Ekollonet 1 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 22 lägenheter (fördelade på 17 hushåll). Byggnaderna är uppförda 1935. Fastighetens adress är Ekhagsvägen 12 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

#### **Lägenhetsfördelning**

<u>1 r.o.k.</u>	<u>2 r.o.k.</u>	<u>3 r.o.k.</u>	<u>Summa</u>
6	8	8	22

#### **Dessutom tillkommer:**

<u>Lokaler</u>	<u>Garage</u>
6	3

Total bostadsarea            1 224 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	35 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 800 000 kr

Storholmen Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

<b>Föreningen har ingått följande avtal</b>	<b>Avtal</b>
<b>Leverantör</b>	
Storholmen Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
XLNT Allservice AB	Lokalvård

#### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 218 840 kr och planerat underhåll för 331 313 kr. Reparationer som gjorts under 2020 är främst kopplade till vattenskadan (112 598 kr).

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2017 och visar på ett underhållsbehov på ett genomsnittligt underhåll på 150 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 150 tkr (123 kr/m<sup>2</sup>).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### **Styrelse**

##### **Ordinarie ledamöter**

Charlotte Elvander  
Tomas Roxenback  
Johan Björkvall  
Marie Holhammar  
Viktor Kanje Hedlöf

##### **Uppdrag**

Ordförande  
Kassör  
Ledamot  
Sekreterare  
Ledamot

Styrelsen har under 2020 haft 11 protokollförda styrelsemöten.

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

##### **Ordinarie revisorer**

KPMG AB

Auktoriserade revisor

##### **Valberedning**

Robert Elvander  
Christopher Hoelfeldt Lund

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Tre tillkommande och två avgående medlemmar under året.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 (26) medlemmar.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2016-01-01 då den höjdes med 10 %.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 742 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret två överlåtelse av bostadsrätter skett. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	954	955	955	955	955
Resultat efter finansiella poster	-372	6	155	-4 962	181
Soliditet (%)	45,8	47,1	46,7	46,3	68,0

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 704 998	225 000	-5 065 067	6 096	<b>9 871 027</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		150 000	-150 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			6 096	-6 096	<b>0</b>
Årets resultat				-371 783	<b>-371 783</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 704 998</b>	<b>375 000</b>	<b>-5 208 971</b>	<b>-371 783</b>	<b>9 499 244</b>

#### Förslag till behandling av årets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat(kronor):

Balanserat resultat	-5 208 972
Årets resultat	-371 783
	<b>-5 580 755</b>

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	150 000
I ny räkning överföres	-5 730 755
	<b>-5 580 755</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		954 535	954 684
Övriga rörelseintäkter		37 482	34 501
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>992 017</b>	<b>989 185</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-967 380	-573 252
Övriga externa kostnader		-87 709	-74 884
Personalkostnader	2	0	-32 855
Avskrivningar		-185 105	-185 105
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 240 194</b>	<b>-866 096</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-248 177</b>	<b>123 089</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	-100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 633	-116 893
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-123 606</b>	<b>-116 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-371 783</b>	<b>6 096</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-371 783</b>	<b>6 096</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-371 783</b>	<b>6 096</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	19 496 595	19 681 700
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 496 595</b>	<b>19 681 700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 496 595</b>	<b>19 681 700</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 183	0
Övriga fordringar		3 784	2 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 162	44 070
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>55 129</b>	<b>46 450</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 111 229	1 283 354
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 111 229</b>	<b>1 283 354</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 166 358</b>	<b>1 329 804</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 662 953</b>	<b>21 011 504</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		14 704 998	14 704 998
Fond för yttre underhåll		375 000	225 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 079 998</b>	<b>14 929 998</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 208 972	-5 065 067
Årets resultat		-371 783	6 096
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 580 755</b>	<b>-5 058 971</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 499 243</b>	<b>9 871 027</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5, 6	3 580 000	7 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 580 000</b>	<b>7 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	7 400 000	3 580 000
Leverantörsskulder		57 382	37 207
Skatteskulder		4 906	1 008
Övriga skulder		10 944	2 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		110 478	119 526
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 583 710</b>	<b>3 740 477</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 662 953</b>	<b>21 011 504</b>

## 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 (K2).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markarbeten	40 år
Anslutning fastighetsnät	10 år
Mark är inte föremål för avskrivningar	

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten m.m. men inklusive outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

**Not 2 Personalkostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvode	0	25 000
Sociala kostnader	0	7 855
	<b>0</b>	<b>32 855</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Byggnad	14 217 123	14 217 123
Mark	6 640 000	6 640 000
Tillkommande utgifter	1 205 382	1 205 382
Anslutningsavgifter	123 230	123 230
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 185 735</b>	<b>22 185 735</b>
Ingående avskrivningar	-2 504 036	-2 318 931
Byggnader	-142 647	-142 647
Anslutningsavgifter	-12 323	-12 323
Tillkommande utgifter	-30 135	-30 135
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 689 141</b>	<b>-2 504 036</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 496 594</b>	<b>19 681 699</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärden mark	13 600 000	13 600 000
	<b>35 800 000</b>	<b>35 800 000</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Anskaffningsvärde	36 594	36 594
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 594</b>	<b>36 594</b>
Ingående avskrivningar	-36 594	-36 594
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 594</b>	<b>-36 594</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,96	2021-04-08	1 000 000	1 000 000
SEB	0,96	2021-04-08	3 500 000	3 500 000
SEB	0,95	2021-04-28	2 900 000	2 900 000
SEB	0,77	2022-05-28	3 080 000	3 080 000
SEB	0,75	2022-07-28	500 000	500 000
			<b>10 980 000</b>	<b>10 980 000</b>

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 980 000	10 980 000
	<b>10 980 000</b>	<b>10 980 000</b>

Stockholm 2021-

Charlotte Elvander

Johan Björkvall

Viktor Hedlöf

Marie Holhammar

Tomas Roxenback

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Mattias Eklöf  
Auktoriserad revisor  
KPMG

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## TOMAS ROXENBACK (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19711214xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2021-05-07 13:46:30Z



## VIKTOR HEDLÖF KANJE (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19861013xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2021-05-07 14:08:54Z



## Ulla Marie Elisabeth Holhammar (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19580112xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2021-05-10 06:40:55Z



## Charlotte Kerstin Elvander (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19800130xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2021-05-10 07:18:33Z



## JOHAN BJÖRKVALL (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19921108xxxx

IP: 193.234.xxx.xxx

2021-05-11 08:23:16Z



## Lars Mattias Eklöf (SSN-validerad)

### Extern Revisor

Serienummer: 19710312xxxx

IP: 195.84.xxx.xxx

2021-05-11 10:38:53Z



Penneo dokumentnyckel: WT801-264H7-NIX03-Z3DCP-LCYXD-BEKP5

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>